УДК 332.21:349.41:346.549

Колодій П. П., к.е.н., доцент (Львівський національний аграрний університет)

ОСНОВНІ ФАКТОРИ РОЗВИТКУ РИНКОВИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН У СУЧАСНИХ УМОВАХ

Формування власника в Україні пройшло через складний механізм налагодження правових відносин між власниками землі та землекористувачами. Проте цей шлях був не до кінця ефективним оскільки і надалі немає гарантій недоторканості прав власності. В статті розкрито власність як окремий аспект ринкової економіки та вказано на особливу актуальність цього питання в сучасних ринкових умовах.
***Ключові слова*: право власності, власність, нерухомість, орендар, ринкові відносини.**

Постановка проблеми. Україна вже понад двадцять років намагається створити умови для ефективного розвитку та функціонування ринкових земельних відносин. Проте ринкові закони та підходи західних держав Європи не дають швидкого очікуваного результату. Одною з основних причин цього є гарантія права власності та користування землею. Адже створення чи радше, відновлення в Україні приватного власника землі та іншої нерухомості у після радянський період запустило складний механізм правових відносин між землекористувачами та землевласниками, який на сьогодні не дає повної віддачі через відсутність гарантій непорушності права власності.

У дослідженні розкривається право власності як окремий аспект ринкових відносин та показано чому це так важливо саме в сучасних ринкових умовах України.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Гарантія непорушності права власності та права користування на сучасному етапі розвитку земельних відносин в Україні набувають ролі основних факторів у ринкових перетвореннях. Ці актуальні питання обговорюють чимало провідних вітчизняних та зарубіжних вчених таких, як А.М. Третяк [5], H. Mattsson, [3] H. De Soto [4] та інші.

Постановка завдання. Мета нашого дослідження – розкрити завдання гарантій права власності та користування земельною ділянкою як основних факторів розвитку земельних відносин у сучасних умовах.

Виклад основного матеріалу. Активний розвиток ринкових земельних відносин в Україні розпочався в період коли розпочалося набуття власниками земельних сертифікатів на земельну частку (пай) реальних земельних наділів на місцевості, що було гарантовано такими основними законами, як Конституція України [2] та Земельний кодекс України [1]. Адже саме в цей момент людина відчула, що вона – повноцінний власник землі, засобу виробництва, капіталу.

Ми стали на шлях розвитку ринкової економіки, в основу якої покладено право власності, передусім приватної, на землю. Цей ключовий момент надав потужного старту змінам у суспільстві як з економічної позиції, так і зі соціальної. Проте в якийсь час стає зрозумілим, що ринок який нібито от-от має запрацювати й вибухнути новим економічним ростом, віддаляється або тримається на недоступній відстані.

Аналізуючи публікації провідних науковців [4, 5], ми можемо побачити чітку залежність розвитку земельних та майнових відносин від зміни критеріїв гарантій права отримати власність та права його зберегти. Десятки держав пройшли цей складний період перетворень набуття та гарантування права власності часом, який супроводжувався навіть кровопролиттям, заворушеннями, створенням революційних ситуацій тощо. Сьогодні провідні розвинуті держави, такі як Великобританія, Німеччина, США, Франція, Швеція, Японія – високо цінують право власності: ставлячи його як вершину порядку в системі ринкових відносин та водночас як основу безупинного їх розвитку.

Цікавим є приклад Швеції у збереженні права користування чи оренди нерухомості. Власник не має права безпідставно забрати, наприклад, земельну ділянку від орендаря й передати іншому, не довівши через суд, що орендар недобросовісно господарює (погіршує якість землі, використовує не за призначенням, не виконує свої фінансові зобов'язання тощо). Передання права власності третім особам не може відбутися без попередження орендаря, якому в разі зацікавлення надається першочергове право набуття власності на нерухомість. Орендар у разі відчуження від нього нерухомості (земельної ділянки) отримує 100% компенсації, якщо він покращив стан нерухомості.

Однак не лише орендар має права. Власник – не менш захищена ланка, адже він має право вимагати від орендаря плати, яка відповідає ринковій ситуації, і держава йому це право гарантує.

Водночас, орендар повністю матеріально відповідальний перед власником за неправильне господарювання, яке призводить до погіршення.

Отже, бачимо, як захищаються права, які дають можливість як власнику, так і землекористувачу (орендарю) бути впевненим у завтрашньому дні.

Розглянемо, що це дає людині, суспільству і державі зокрема. Ми вже звикли до поняття чи терміну «нерухомість», яке в нашій державі здебільшого трактують як власність, яка визначає рівень добробуту чи капітал про всяк випадок Проте у країнах Євросоюзу це поняття тотожне рахунку в банку, який може реалізовуватися для розвитку власної справи, і навіть якщо ця спроба виявиться невдалою, це не означає, що підприємець опиниться на вулиці без майна, адже він може скористатися лише якоюсь часткою, а не ризикувати всією нерухомістю.

Висновки. Отже, нерухомість і гарантія права власності – це ті фактори, які разом перетворюються у капітал, що забезпечує «паливо» у розвиток ринкових земельних відносин у сучасних умовах.

Сучасний розвиток інституту права власності в Україні не досягає рівня, який може гарантувати права власника землі та нерухомості, а отже, процеси реформування економічних процесів та земельних відносин гальмуються через недовіру до нібито прозорих і справедливих процесів реформування земельних та майнових відносин.

Формування чітких і непорушних правил проведення процедури набуття власності та прозора судова система, яка дасть змогу поставити в рівні умови заможного й бідного громадянина (власника) зумовлять розширення економічного простору для внутрішніх інвестицій і відповідно, запустять механізм стимулювання розвитку ринку й ринкових відносин.

1. Земельний кодекс України. – К., 1992. – 70 с. **2.** Конституція України, прийнята на п’ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 року. – К. : Феміда, 1996. – 64 с. **3.** Development of property rich II/Real Estates Planning and Land Law, 2008 119c Stockholm KTH. **4.** Hernendo de Soto The Mystery of capital: Why capitalism triumphs in the West and fails everywhere else – Basic Books. A Member of the Perseus Books Group. – 2000. – 276 с. **5.** Третяк А. М. Земельний капітал: теоретико-методологічні основи формування та функціонування : монографія. / А. М. Третяк. – Львів : СПОЛОМ, 2001. – 520 с.

Рецензент: д.с.-г.н., професор Мошинський В. С. (НУВГП)

Kolodiy P. P., Candidate of Economics, Associate Professor (Lviv National Agrarian University)

MAIN FACTORS OF MARKET OF LAND RELATIONS IN MODERN CONDITIONS

Creation owner in Ukraine has started a complex mechanism of legal relationship between land users and landowners. However, today this process is not an efficient because of lack of guarantees of the inviolability of property rights. The article revealed ownership as a separate aspect of the market economy and why it is so important in today's market conditions in Ukraine.
***Keywords*: law, ownership, property, lessee, market economy.**

Колодий П. П., к.е.н., доцент (Львовский национальный аграрный університет)

ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ РАЗВИТИЯ РЫНОЧНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ

Формирование хозяина на земле в Украине прошло путь сквозь сложный механизм налаживания правовых отношений между собственником земли и арендатором. Тем не менее этот не был завершен, поскольку до сих пор нету четких гарантий неприкосновенности прав собственности. В статье раскрыто собственность как отдельный аспект рыночной экономики и указано на особою актуальность этого вопроса в современных рыночных условиях.
***Ключевые слова*: право собственности, собственность, недвижимость, арендатор, рыночные отношения.**