

УДК 332.72 (477)

*Р.М. СТУПЕНЬ, кандидат економічних наук, старший викладач
Львівський національний аграрний університет*

Сутність ринку земель сільськогосподарського призначення

Постановка проблеми. Земля, будучи економічним базисом кожної соціальної форми та фінансово-кредитної системи, є головним ресурсом для оздоровлення еколого-економічної ситуації в країні. Основною метою формування розвиненого ринку земель сільськогосподарського призначення є забезпечення раціонального їх використання й підвищення родючості ґрунтів. Досягнення цих цілей визначальне, адже земля – це не лише головний засіб аграрного виробництва, а й основа державності, національної самовизначеності та просторова народногосподарська засада.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Значний доробок у дослідження теоретичних аспектів земельних відносин та засад формування ринку сільськогосподарських земель внесли: П. Гайдуцький [4], Д. Добряк [6], І. Лукінов [13], Л. Новаковський [15], Б. Пасхавер [16], П. Саблук [1], А. Третяк [15] й ін. Аспектам регулювання, розвитку та удосконалення аграрних земельних відносин присвячені дослідження В. Амбросова [2], Г. Гуцуляка [19], С. Кваші [9], В. Месель-Веселяка [1], А. Тихонова [6], В. Трегобчука [19], М. Федорова [1], М. Хвесика [23] й інших науковців. Проте багатогранність і різноплановість цієї сфери потребують подальшого дослідження та обґрунтування.

Мета статті – визначення сутності ринку земель сільськогосподарського призначення й аналіз основних умов функціонування такого ринку в аграрному секторі економіки.

Виклад основних результатів дослідження. Земля – винятковий природний ре-

сурс, який має неабияке соціо-еколого-економічне значення, оскільки є визначальною умовою існування будь-якого суспільства, національно-державних утворень, соціально-культурного розвитку та екологічної безпечності. Земельні ресурси – це головний економічний чинник розвитку: як ресурс аграрного виробництва, простір для розміщення продуктивних сил і соціальної інфраструктури, а також як джерело природних ресурсів та енергії [10, с. 111].

Земля, на відміну від інших факторів виробництва, має низку специфічних відмінностей: необмеженість строку експлуатації; неможливість швидкого відтворення її якостей, однак за раціональної експлуатації підвищується продуктивність, зокрема в аграрному виробництві, де крім того є предметом і засобом праці; нееластичність пропозиції на ринку факторів виробництва через її чітко визначені обсяги; створена без втручання людини; нерухомий об'єкт; не піддається переміщенню, вільному переведенню з однієї галузі в іншу (з одного підприємства до іншого).

Суттєвою специфікою наділений і земельний ринок. Концептуально сутність ринку може бути сформульована з правового, економічного й соціального поглядів. Так, С. Фішер, Дж. Фрідман, Н. Ордуей, К. Макконнелл, С. Брю (представники класичної економічної теорії) визначають ринок з економічного погляду, характеризуючи його як: пакет угод, за допомогою яких продавці й покупці укладають контракт із приводу купівлі-продажу даних товарів або послуг [21, с. 10]; економічну функцію поєднання покупців і продавців через механізм

© Р.М. Ступень, 2015

цін [22, с. 444]; механізм або засіб, що формує контракт між покупцями (або продавцями, або постачальниками попиту) й продавцями, або постачальниками товару чи послуги [14, с. 53].

Є. Фурубонт та Р. Ріхтер (представники нової інституціональної економіки) намагалися об'єднати економічний і соціальний аспекти ринкового механізму. Зокрема, на їхню думку, ринок є соціальним засобом, що полегшує повторний обмін серед безлічі учасників, скорочуючи трансакційні витрати пошуку інформації [27, с. 284].

Г. Бакер, Р. Гіббоні, К. Марфі, досліджуючи різні типи контрактів, дійшли висновку, що ринок є мережею стосункових контрактів між учасниками ринку, оскільки саме такі контракти, здійснювані в межах фірм,

між фірмами або індивідуумами, лежать в основі ринкового обміну [26, с. 40].

Зазначимо, що ринок земель є невід'ємною складовою економіки будь-якої країни. У структурі аграрного господарства земельний ринок має бути найбільш складним і жорстко регламентованим державою сектором. Це визначається й особливостями товару, який знаходиться у вартісному обігу, і складністю поземельних економічних відносин, що характеризують різноманітність історично сформованих форм взаємозв'язку землеволодіння, землекористування, оренди та ринкового обігу найважливішої складової національного багатства.

На нашу думку, в цілому земельний ринок можна класифікувати за різними групами ознак (табл.).

Види земельних ринків

Класифікаційні ознаки	Вид ринку
За цільовим призначенням	Землі сільськогосподарського призначення; несільськогосподарського призначення; садово-городні та дачні ділянки
За типом державного регулювання	Регульований; нерегульований
За видом угоди	Купівлі-продажу, оренди та іпотечний; первинний і вторинний
За територіальною приналежністю	Міжнародний; національний; регіональний; місцевий
За об'єктами	Державної та комунальної власності; приватної власності

Джерело: Сформовано автором за [1; 6; 11; 12; 15; 17].

Наразі ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні не сформований, оскільки діє мораторій на продаж таких земель (що ухвалили як тимчасовий акт, доки формуватиметься ринок землі), термін дії якого подовжено до 1 січня 2016 року (поряд з тим, набув свого розвитку ринок земель несільськогосподарського призначення). Україна єдина демократична країна світу, де землевласники не мають права розпоряджатися своїм майном на власний розсуд, адже увівши мораторій, держава де-факто їм це заборонила. Проте деякі країни, як, наприклад, Угорщина, тимчасово ввели суттєві обмеження на обіг земель з огляду на популістичну направленість державної політики.

Серед негативних наслідків продовження мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення варто виокремити основні [7]:

стримування оптимізації сільськогосподарського землеволодіння та землекористу-

вання, неможливість поліпшення технологічних умов використання сільськогосподарських земель унаслідок нераціональних розмірів землеволодіння, черезсмування, вкраплення дрібних ділянок інших власників у масиви земель господарств тощо;

концентрація більшої частини земель сільськогосподарського призначення у власності найменш економічно активної частини сільського населення (пенсіонерів й осіб передпенсійного віку), що не має належних професійних знань, фінансових і фізичних можливостей займатися землеробською працею;

одержання земельних ділянок сільськогосподарського призначення у спадщину особами, що проживають у містах, інших країнах, та не мають наміру займатися сільськогосподарським виробництвом і управляти земельними активами, що призводить до невикористання земель сільськогосподарського призначення;

блокування процесів створення велико-товарних підприємств ринкового типу, що кардинально знижує конкурентоспроможність вітчизняного сільського господарства на світових ринках;

зниження інвестиційної привабливості вітчизняного аграрного сектору економіки, пов'язане з підвищенням ризику вкладень унаслідок неможливості іпотечного кредитування сільського господарства під заставу земельних ділянок.

Роблячи огляд та аналіз наукової літератури, необхідно уточнити тлумачення сутності ринку земель сільськогосподарського призначення. Так, поняття ринку земель не має однозначного трактування, оскільки часто ототожнюється з обігом земель. В.М. Будзяк розглядає ринок земель сільськогосподарського призначення як систему економіко-правових, організаційно-економічних і управлінських відносин між суб'єктами приватної, державної та комунальної форм власності з метою передачі або продажу на тих чи інших умовах прав на власність [3, с. 119]. Д.С. Добряк у вузькому розумінні ринок земель розглядає як торговельні операції із землею [17, с. 3]. Л.Я. Новаковський у поняття ринку вкладає економічні відносини, що виникають у процесі обігу земель [17, с. 7]. Б.Й. Пасхавер термін «земельний ринок» трактує як сукупність земельних відносин, що дають змогу реалізувати титул землевласника для одержання ринкової вигоди. Зокрема, на його думку, землі сільськогосподарського призначення можуть забезпечити їх власникові ринковий ефект при використанні для: товарного виробництва; здачі в оренду; продажу або застави (ці три види одержання ринкового результату розглядаються автором як три форми ринку землі) [16, с. 49]. П.Т. Саблук розуміє ринок земель як угоди з купівлі-продажу, оренди й іпотеки земельних ділянок [17, с. 12]. М.М. Федоров цей термін висвітлює як процес визначення вартості землі та включення її як капіталу в економічний оборот, здійснення цивільно-правових угод із приводу переходу права власності на земельну ділянку або користування нею в установленому законодавством

порядку, з урахуванням попиту й пропозиції [20, с. 58].

Узагальнюючи систему визначень варто зауважити, що попри істотну глибину опрацювання даного питання, на наш погляд, не варто прирівнювати економічне поняття «ринок» та юридичне – «обіг». Земельний обіг є основою ринку, але реалізація угод із землею (ринкових чи позаринкових) ще не доводить про наявність повноцінного ринку.

Тому на основі критичного аналізу вищенаведених трактувань пропонуємо під «ринком земель сільськогосподарського призначення» розуміти систему взаємовідносин і механізмів, що передбачають реалізацію землевласниками й землекористувачами економічних інтересів шляхом перерозподілу земель сільськогосподарського призначення через купівлю-продаж, а також передачу прав на їхнє використання за умови сприяння відповідної інфраструктури.

На наш погляд, дане визначення досить повно відображає основні умови повноцінного функціонування ринку земель в аграрному секторі, до яких належить [20, с. 58–60]:

наявність землі як об'єкта купівлі-продажу, продавців земельних ділянок соціально-економічна мотивація їх виходу на ринок;

платоспроможність покупця;

відповідна ринкова інфраструктура земельного ринку;

існування дієвих ринкових механізмів ціноутворення на різні категорії земель;

організаційно-правові інструменти оформлення угод;

державне регулювання земельного ринку на державному, регіональному та місцевому рівнях.

Формування національного земельного ринку, його інституційної структури є результатом тривалої соціально-економічної еволюції, де історично розвинені форми землеволодіння й землекористування, що склалися спочатку як господарські традиції, в сучасній економіці мають фіксуватися в законодавстві та організаційних формах аграрного виробництва. Навіть у межах загальної еволюційної спрямованості в кожній країні цей процес набував специфічних особливостей. Система майорату в Англії, де-

фензиви (оренди, що успадковується) у Франції, скватерство (Нова Зеландія, Австралія, США, Канада), Закон про гомстеди в США, реформи Олександра II і П.А. Столипіна в Росії – є лише найбільш виразними національними особливостями становлення поземельних майнових відносин та подальшого формування земельного ринку в різних країнах.

Земельна реформа є процесом трансформації земельних відносин, включаючи відносини володіння, користування й розпорядження земельними ділянками задля підвищення економічної ефективності та екологічної безпеки використання земельних ресурсів, забезпечення врегульованого земельного обігу, захисту прав власників і землекористувачів. Земельна реформа тісно пов'язана з аграрною. Взаємозв'язок цих процесів впливає з особливої ролі землі як головного й, водночас, жорстко обмеженого виробничого ресурсу в сільському господарстві [11, с. 147]. Земля в аграрному секторі є не тільки територіальним базисом розміщення виробничих об'єктів, а також головним ресурсом і найважливішим фактором виробництва. Від розмірів сільськогосподарських угідь, їх якості, місця розташування, екологічного стану багато в чому залежить ефективність усього агропромислового комплексу. У зв'язку з цим майже всі аграрні реформи включають певні способи трансформації земельних відносин. Питання про село та землі, земельну власність і ренту як економічну основу реалізації цієї власності є основним питанням теорії і практики аграрних відносин.

Основний теоретичний багаж реформаторів в Україні ґрунтувався на світовому досвіді минулих років та науковій думці, сформованій за інших умов і стосовно інших реалій. Йдеться, головним чином, про неокласичну економічну теорію, що слугувала інтересам захисту капіталізму вільної конкуренції та ґрунтувалася на принципі невтручання держави в економічне життя [24]. Прихильники ліберальних поглядів, в обґрунтування своєї позиції, нерідко посилялися на досвід столипінських реформ, позитивно оцінюючи їхні результати, цитуючи Столипіна, який вважав причиною «корін-

ного безладу» російського села общинне землеволодіння [18]. Виступаючи за приватне землеволодіння, вони посилялися на практичний досвід західних країн, припускаючи, що дозвіл купівлі-продажу земель сприятиме залученню інвестицій в аграрний сектор, у повному обсязі запрацює «ринковий механізм», результатом чого буде розв'язання продовольчої проблеми.

Незважаючи на те, що ключовою характеристикою ринкової економіки є переважне значення приватного сектору, економічна роль держави навіть у «ліберальних» господарських системах (США, Австралія, Нова Зеландія) досить помітна і сягає 30–35 % ВВП, а в державах соціального ринкового господарства, наприклад ФРН, Франції та Швеції – 50–60 % ВВП [8, с. 42–46; 25, с. 43–44]. Особливої актуальності таке регулювання набуває на етапі становлення різних аграрних ринків.

Практичне дослідження ринку земель сільськогосподарського призначення показує, що шлях його розвитку суттєво відрізняється від запропонованого неокласичною економічною школою. Реальний ринок земель характеризується істотними трансакційними витратами, високим рівнем самоорганізації учасників ринку і не може обійтися без впливу держави. Тобто, неокласичний підхід швидко досягає межі в сфері обґрунтування функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення. Виходячи з цього, дослідження ринку сільськогосподарських земель варто здійснювати, ґрунтуючись на методології інституціональної економіки й нової економічної соціології.

Висновки. Виникнення ринку земель є закономірним результатом приватизації земель сільськогосподарського призначення, тобто переходу останніх у приватну власність. Головною складовою такого ринку має бути безпосередньо ринковий механізм, який являє собою спосіб взаємодії продавця і покупця, заснований на попиті, пропозиції та ціні. Ринок земель слід вважати одним із найбільш регульованих державою ринків і особливу увагу треба приділяти землям сільськогосподарського призначення. У цьому зв'язку, поряд і ринковими регуляторами (попитом, пропозицією і ціною), на

нього суттєво впливають інститути та організації, покликані обслуговувати й регулювати цей ринок.

Список використаних джерел

1. Аграрний сектор економіки України (стан і перспективи розвитку) / [Присяжнюк В.М., Зубець М.В., Саблук П.Т. та ін.]; за ред. М.В. Присяжнюка, М.В. Зубця, П.Т. Саблука, В.Я. Месель-Веселяка, М.М. Федорова. – К.: ННЦ ІАЕ, 2011. – 1008 с.
2. *Амбросов В.Я.* Переход к рыночным земельным отношениям / В.Я. Амбросов // Стратегії реалізації земельної реформи. – 2011. – № 1. – С. 39–41.
3. *Будзяк В.М.* Формування ринку земель сільськогосподарського призначення / В.М. Будзяк // Економіка АПК. – 2008. – № 8. – С. 118–122.
4. *Гайдуцький П.І.* Земля: власність, оренда, рента / П.І. Гайдуцький, А.М. Стельмашук. – К.: Урожай, 1994. – 184 с.
5. *Гнаткович О.Д.* Формування ринку земель сільськогосподарського призначення як передумови здійснення підприємництва в аграрній сфері / О.Д. Гнаткович // Наук. вісн. НЛТУ України. – 2011 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://firearticles.com/>.
6. *Добряк Д.С.* Теоретичні засади сталого розвитку землекористування у сільському господарстві: [моногр.] / Д.С. Добряк, А.Г. Тихонов, Н.В. Гребенюк. – К.: Урожай, 2004. – 134 с.
7. Запровадження та перспективи розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://land.gov.ua/ne-v-katehorii/>.
8. *Ицкович А.* Государственный сектор в АПК / А. Ицкович // Экономист. – 2004. – № 9. – С. 86–93.
9. *Кваша С.М.* Земельні відносини в контексті моделей розвитку сільського господарства України / С.М. Кваша // Економіка АПК. – 2009. – № 3. – С. 54–57.
10. *Лещук Е.Г.* Проблемы формирования рынка земель сельскохозяйственного назначения в Курганской области / Е.Г. Лещук // Достижения науки в реализации национального проекта «Развитие АПК»: Сб. науч. матер. междунар. науч.-практ. конф. – В 3 т. – Т. 1. – Куртамыш: ГУП «Куртамышская типография», 2006. – С. 110–113.
11. *Leshhuk E.G.* Reformirovanie zemel'nogo rynka Rossii / E.G. Leshhuk // Materialy XLIII nauch.-tehn. konf. Cheljabinskogo GAU. Ch. 1. – Cheljabinsk: ChGAU, 2004. – S. 145–148.
12. *Лещук Е.Г.* Социально-экономические аспекты формирования рынка земель сельскохозяйственного назначения в условиях трансформации отношений собственности (на материалах Курганской области): автореф. на соискание ученой степени канд. экон. наук: спец. 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (АПК и сельское хозяйство)» / Е.Г. Лещук. – Курган, 2009. – 24 с.
13. *Лукинов И.* Влияние интеграционных и дезинтеграционных процессов на экономику Украины / И. Лукинов // Общество и экономика. – 2003. – № 1. – С. 144–162.
14. *Makkonel K.* Jekonomiks: Principu, problemy i politika. V 2-h t.: Per. s angl. 11-go izd. T. 1 / K. Makkonel, S. Brju. – Moskva, 1992. – 399 s.
15. *Новаковський Л.Я.* Земельна реформа і землеустрій в Україні: [моногр.] / Л.Я. Новаковський, А.М. Третяк, Д.С. Добряк. – К.: Будівельник, 2001. – 152 с.
16. *Пасхавер Б.Й.* Ринок землі: світовий досвід та національна стратегія / Б.Й. Пасхавер // Економіка АПК. – 2009. – № 3. – С. 47–53.
17. Природно-ресурсний потенціал сталого розвитку України [Текст] / Б.М. Данилишин [та ін.]; ред. Б.М. Данилишин. – К.: РВПСУ НАНУ, 1999. – 716 с.
18. *Столыпин П.А.* Деньги – это чеканенная свобода / П.А. Столыпин // Уральские нивы. – 1991. – № 8. – С. 72–73.
19. *Трегобчук В.М.* Регіональна екологічна політика та механізми її реалізації в нових умовах господарювання / В.М. Трегобчук, Г.Д. Гуцуляк, В.П. Прадун // Актуальні проблеми соціально-економічного розвитку регіонів і механізми їх вирішення: доп. учасн. ІХ укр.-пол. наук. семінару (м. Умань, 25–30 верес. 1999 р.). – 1999. – С. 58–80.
20. *Федоров М.М.* Земельна реформа і розвиток ринкових земельних відносин / М.М. Федоров // Економіка АПК. – 2011. – № 7. – С. 55–60.
21. *Фишер С.* Экономика / С. Фишер, Р. Дорнбуш, Р. Шмалензи; пер. с англ. – М., 1993. – 446 с.
22. *Fridman Dzh.* Analiz i ocenka prinosjashhej dohod nedvizhimosti: Per. s angl. / Dzh. Fridman, N. Ordujej. – М., 1995. – 544 с.
23. *Хвесик М.А.* Стратегічні перспективи раціоналізації землекористування в контексті соціально-економічного піднесення України / М.А. Хвесик // Економіка АПК. – 2009. – № 3. – С. 24–29.
24. *Shishkin A.F.* Jekonomicheskaja teorija: Uchebnoe posobie dlja vuzov / A.F. Shishkin. – 2-e izd.: V 2 kn. Kn. 1. – М.: Gumanit. izd. centr VLADOS, 1996. – 656 с.
25. *Югай А.* Землепользование в аграрной сфере / А. Югай // АПК: экономика, управление. – 2005. – № 11. – С. 42–46.
26. *Baker G.* Relational Contracts and the Theory of the Firm / G. Baker, R. Gibbons, K.J. Murphy // The Quarterly Journal of Economics. – 2002. – № 117 (1). – P. 39–84.
27. *Furubotn E.G.* Institutions and Economic Theory: The Contribution of the New Institutional Economics / E.G. Furubotn, R. Richter. Ann Arbor: The University of Michigan Press, 1998. – 426 p.

Стаття надійшла до редакції 25.06.2015 р.

* * *