

## ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО КАПІТАЛУ

*Розглядаються теоретико-методологічні положення формування земельного капіталу. Визначено та узагальнено складові системи функціонування земельного капіталу, визначено їх роль.*

**Ключові слова:** земельний капітал, земельні відносини, земельні ресурси.

*Рассматриваются теоретико-методологические положения формирования земельного капитала. Выделено и обобщено составные системы функционирования земельного капитала, определена их роль.*

**Ключевые слова:** земельный капитал, земельные отношения, земельные ресурсы.

*The theoretico-methodological position of the land capital are consider. The constituent of system by function the land capital are determination and generalized.*

**Key words:** zemelny capital, zemelnye relations, zemelnye resources.

**Вступ.** Незважаючи на багатогранні наукові пошуки гармонізації господарських та природних систем, залишається низка нерозв'язаних теоретичних та практичних питань, зокрема таких як, використання земельних ресурсів як природного капіталу в макроекономічних параметрах, визначення допустимого рівня просторового масштабу форм і методів землекористування, формування інституційно-правового та економіко-організаційного забезпечення екологічно збалансованого розвитку економіки землекористування.

Земля є всюдисущим природним ресурсом у земельних ділянках, межі яких чітко фіксовані, місце розташування незмінне, і є необхідною складовою багатьох сфер людської діяльності. Земля є найбільшим сховищем вартості у будь-якій країні, а позика грошей і вкладення коштів у земельну власність досить поширені і чітко усвідомлюються населенням як вигідні операції.

Представлене на розгляд громадськості бачення земельного капіталу є спробою вибудувати цілісне розуміння суті земельного капіталу, його теоретико-методологічних основ формування та функціонування.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** На жаль, у сучасній економічній науці та законодавстві повного визнання земельного капіталу немає. Практично він задекларований лише у вигляді майнового капіталу, вкладеного безпосередньо в статутний фонд конкретної юридичної особи. Але через те, що законодавство поки що не визнає існування земельного капіталу, а результати створення землекористування (минулої праці) обмежуються тільки статутним фондом юридичної особи, всі інші складові земельного капіталу юридичної особи не зникають.

Метою статті є вивчення та аналіз особливостей формування земельного капіталу.

**Обговорення проблеми.** Аналізуючи економічну сутність земельного капіталу як складової частини природного зазначимо, що характерною особливістю сучасного розвитку економіки є її екологічна розбалансованість, яка зумовлює негативні зміни в природному довіллі.

Земельний капітал – це сукупність благ (земельних), якими розпоряджається людина на відповідних правах (або які вона може використовувати) і які являють собою синтез природної енергії в різних формах та людських здібностей (праця, інтелект людини), а також земельні поліпшення й інше предметне багатство (дорожня, інженерна, меліоративна інфраструктура і тощо), що нерозривно пов'язане із землекористуванням чи ділянкою землі та раніше створене людиною у вигляді матеріальних і нематеріальних засобів, ресурсів, інформації [1].

Разом з тим, на наш погляд, цілком правомірно й таке визначення земельного капіталу. Вважаємо, що земельний капітал – це особлива якість, часто властива органічній природі (і повною мірою неорганічній), завдяки якій підтримується органічне життя в умовах сприятливого зовнішнього середовища.

Змістом відносин розподілу земельних благ є функція встановлення часток або пропорцій, згідно з якими вироблені блага на привласнених земельних ділянках знаходять до суб'єктів землекористування. Для цього необхідна чітка реєстраційна та інформаційна системи щодо об'єктів та суб'єктів відносин взагалі, а також права власності на землю зокрема, що є основою ефективного функціонування земельного капіталу. Спробуємо з'ясувати суть цієї

проблеми, припустивши, що в розвинутих країнах світу земельний капітал працює досить ефективно.

Час найбільшого триумфу капіталізму виявляється періодом його кризи. З падінням Берлінської стіни закінчилося тривале (понад сто років) політичне змагання між капіталізмом і комунізмом. Капіталізм відстояв своє право бути єдиною придатним методом раціональної організації сучасного господарства. У цей історичний час всім відповідальним державам довелося визначити перевагу капіталізму в розвитку їх економіки. У результаті країни третього світу та колишні соціалістичні держави були змушені, хоча й з різним ступенем готовності та ентузіазму, піти на збалансування бюджету, скорочення державних субсидій, зниження митних бар'єрів і створення сприятливого режиму для іноземних інвестицій, здійснення процесів роздержавлення та приватизації землі і майна.

У ділових колах Заходу росте розуміння того, що якщо в більшості країн капіталізм не приживеться, спад неминучий. Мільйони інвесторів, що розорилися, уже зрозуміли, що глобалізація – це вулиця із двобічним рухом: країни третього світу та колишнього соцтабору відчувають вплив Заходу, але і Захід не може вийти з-під їх впливу. У заможних країнах також росте ворожість до капіталізму. Жителі Західної Європи голосують за політиків, що обіцяють їм «третій шлях» розвитку, який позбавить від жаків економічної нестабільності. У Латинській Америці після звільнення від іспанського панування в 1820-х рр. чотири рази намагалися здійснити реформи, спрямовані на створення капіталістичного суспільства. І щоразу, після початкового періоду загальних захватів, латиноамериканці відходили від капіталізму до ринкової економічної політики.

Щоразу після провалу чергової спроби капіталістичних реформ люди Заходу навіть не намагаються поставити під сумнів адекватність використаних коштів, а замість цього – звинувачують народи країн третього світу у відсутності підприємницького духу або ринкової орієнтації. Окреме припущення, що саме культура пояснює процвітання таких різних країн, як Японія, Швейцарія і що в ній же прихована причина відносної бідності, не менш різних між собою Естонії, Китаю, не тільки негуманне, воно – непереконаливе. Розрив у рівнях багатства на Заході та інших країнах світу занадто великий, щоб його можна було списати винятково на культурні розбіжності.

Міста країн третього світу і колишніх соціалістичних країн наповнені підприємцями. Вони легко опановують сучасні технології землекористування та виробництва і ефективно їх використовують. У іншому разі, американські ділки не боролися б за створення систем гарантування прав власності та дотримання патентного законодавства у бідних країнах, а уряд США не проявляв би такої турботи про те, щоб позбавити третій світ доступу до сучасних технологій виробництва зброї. Ринки – це древня і повсюдно розповсюджена традиція: Христос виганяв торговців із храму ще дві тисячі років тому, а мексиканці возили свою продукцію на ринки задовго до того, як Христофор Колумб відкрив Америку. Але якщо мешканці країн, які перебувають на стадії

переходу до капіталізму, – не збіговисько бідняків, якщо вони вже відмовилися від колишніх оман і не є в'язнями марних культурних традицій, то що ж заважає їм домогтися такого ж процвітання, як у мешканців країн Заходу?

Щоб зрозуміти те, чому капітал працює тільки на Заході, потрібне розуміння того, яким чином на Заході відбувається належне оформлення прав власності взагалі і на землю зокрема, перетворює їх на активи в джерело капіталу. Зокрема, необхідно виділити п'ять загадок функціонування капіталу: інформаційну, економічну, політичну, історичну, правову.

Інформаційна складова системи функціонування капіталу. Благодійні організації так багато говорили про убогість і безпорадність бідних верств населення різних країн світу, що ніхто й не намагався надійно виміряти здатність цих країн накопичувати активи.

Економічна складова системи функціонування капіталу. В останні три сторіччя питання щодо капіталу розбурхували розум мислителів. І. К. Маркс, і А. Сміт так і не змогли пояснити, що таке капітал, як він створюється і як співіснує із грошми.

Політична складова. Ця загадка політичної непоінформованості. Якщо у світі так багато мертвого капіталу, що належить мільярдам бідних верств населення, то чому уряди не спробували добратися до цього потенційного багатства? Тільки тому, що переконливі для них факти стали доступними лише в останні 50 років, коли мільярди людей у цьому світі перебиралися із сіл у міста. Це переселення в міста стало причиною грандіозної трансакційної (промислово-торгівельної) революції, що змінила життя найбідніших країн світу, але при цьому практично ніким не поміченої.

Історична складова. Тут необхідно згадати уроки історії Європи та США. Те, що відбувається сьогодні в країнах третього світу й колишнього соцтабору, усе було в Європі й Північній Америці. Ми, на жаль, настільки загипнотизовані нездатністю багатьох народів зробити перехід до капіталізму, що забули, як це робили країни, що процвітають сьогодні.

Правова складова. До неї слід віднести загадку правового безсилля: чому закони про власність не рухомість не працюють за межами Заходу. Починаючи з XIX ст., багато країн світу, як і Україна, намагаються копіювати закони різних західних країн, щоб дати своїм громадянам правові умови для нагромадження багатства. Копіювання законів триває й понині, але очевидно, що це не працює. Більшість громадян так і не одержали змогу, спираючись на закон, перетворити свої нагромадження в капітал. Чому це так, і що варто зробити, щоб закони запрацювали, – залишається загадкою.

Отже, настав час знайти відповідь на викладені питання, чому капітал настільки ефективний на Заході, але практично не працює у всіх інших країнах. Оскільки всі альтернативи економіки капіталізму остаточно дискредитовані, час зайнятися ретельним вивченням механізмів ефективного функціонування капіталу взагалі і земельного зокрема.

Всі ці загадки є складовими системи функціонування земельного капіталу, яка включає: рестраційно-інформаційну підсистему, економічну,

політичну, історичну, інституціонального забезпечення.

**Висновки.** Вирішення теоретичних проблем формування, функціонування земельного капіталу є актуальним не тільки для наукових цілей, але і для практики, оскільки від обґрунтованості уявлень таких питань багато в чому залежить повнота і об'єктивність реалізації окремих суб'єктів земельних та майнових відносин, а саме: землевласників, покупців, продавців, інвесторів тощо, а також

землекористувачів. При цьому важливо відзначити, що роль і значення методології формування, функціонування земельного капіталу, а також методи її проведення у різних формах землекористування мають свої специфічні особливості.

Тому представлене на розгляд наукової громадськості бачення земельного капіталу є спробою вибудувати цілісне розуміння суті земельного капіталу, його теоретико-методологічних основ формування та функціонування.

## ЛІТЕРАТУРА

1. Третяк А. М. Земельний капітал: теоретико-методологічні основи формування та функціонування : монографія / А. М. Третяк. – Львів : СПОЛОМ, 2011. – 520 с.

Рецензенти: Грабак Н. Х., д.с-г.н., професор.  
Горлачук В. В., д.е.н., професор.

© Лазарева О. В., 2012

*Дата надходження статті до редколегії: 15.05.2012 р.*

**ЛАЗАРЄВА О. В.** – к.е.н., доцент Інституту державного управління Чорноморського державного університету імені Петра Могили.

**Коло наукових інтересів:** формування земельного капіталу.