

УДК 332.72 (477)

**Ступень Р.М.***кандидат економічних наук,  
старший викладач кафедри землевпорядного проектування  
Львівського національного аграрного університету***ДЕТЕРМІНАНТИ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ  
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

Розкрито детермінанти функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення та виявлено особливості факторів, що впливають на його формування. Запропоновано структурно-логічну схему функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення, яка включає чотири складові, зокрема: об'єкти земельного ринку, його елементи, правову основу його формування та функції, взаємодія яких забезпечує раціональне використання земельних угідь. Також запропоновано низку основних заходів, необхідних для ефективного функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення.

**Ключові слова:** ринок, земля, сільське господарство, функціонування, фактори.

**Ступень Р.М. ДЕТЕРМИНАНТЫ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Раскрыты детерминанты функционирования рынка земель сельскохозяйственного назначения и выявлены особенности факторов, влияющих на его формирование. Предложена структурно-логическая схема функционирования рынка земель сельскохозяйственного назначения, включающая четыре составляющие, в частности: объекты земельного рынка, его элементы, правовую основу его формирования и функции, взаимодействие которых обеспечивает рациональное использование земельных угодий. Также предложен ряд основных мероприятий, необходимых для эффективного функционирования рынка земель сельскохозяйственного назначения.

**Ключевые слова:** рынок, земля, сельское хозяйство, функционирование, факторы.

**Stupen R.M. DETERMINANTS OF THE AGRICULTURAL LANDS MARKET FUNCTIONING**

This paper deals with determinants of the agricultural lands market functioning, reveals features of factors influencing its formation. There were given structural and logical scheme of the agricultural land market functioning, which includes four components, in particular: objects of the land market, its elements, the legal basis of its formation and functions, interaction of which ensures the efficient use of land plots. Also, the author suggests a number of basic measures needed for the effective functioning of agricultural land market.

**Keywords:** market, land, agricultural, functioning, factors.

**Постановка проблеми.** У сучасних умовах ринкової економіки з метою сталого розвитку аграрного сектора, а також створення збалансованої системи землекористування необхідний ринок сільськогосподарських земель. Однак успішне формування, розвиток та ефективне функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення залежить від багатьох факторів. Питання обчислення земельної ренти, ціни землі, граничних обсягів земельного обігу тісно взаємопов'язані з умовами екологічного стану довкілля, індексом попиту і пропозиції, а також з іншими недостатньо вивченими факторами, які вимагають подальших досліджень.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** У ході проведення земельної реформи в Україні проблемам формування ринку земель сільськогосподарського призначення приділялася значна увага у вітчизняних публікаціях. Різні аспекти становлення земельного ринку були досліджені у працях таких вчених-економістів: О.І. Гуторова, О.Д. Гнаткович, Д.С. Добряка, Й.М. Дороша, О.І. Коваліва, А.Г. Мартина, Л.Я. Новаковського, А.Я. Сохнич, М.Г. Ступеня, В.М. Трегобчука, А.М. Третяка, М.М. Федорова та інших. При цьому щодо умов ринкової економіки ними критично проаналізовано низку теоретичних положень і методичних засад розвитку земельного ринку. Разом з тим багато проблем, зокрема пов'язаних із формуванням і функціонуванням ринку земель сільськогосподарського призначення, а також з його регулюванням в умовах сучасної економіки, ще не повною мірою розкриті.

**Постановка завдання.** На основі викладеного можна сформулювати завдання дослідження, яке полягає у виявленні та аналізі детермінант функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення з урахуванням визначення особливостей факторів, що впливають на його формування.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Перехід вітчизняної економіки на ринкові умови господарювання здійснив значний вплив на стан агропромислового комплексу, істотним чином змінив земельні відносини у сільському господарстві, яке, як показує досвід, залежить насамперед від системи земельних відносин, що складаються у суспільстві.

Сутність юридичної концепції землі як об'єкта нерухомості визначена тим, що на сучасному етапі перехід до ліквідації монополії державної власності на землю докорінно змінив характер і зміст земельних відносин. У результаті встановлення множинності форм земельної власності і включення землі як об'єкта нерухомості у систему ринкового обігу шляхом купівлі-продажу, застави, успадкування, оренди земельні відносини набули майнового характеру.

Відсутність сформованого ринку земель сільськогосподарського призначення стримує розвиток країни, оскільки земельні відносини складають основу формування виробничих відносин, визначають тенденції економічного розвитку суспільства. Тому, на нашу думку, формування ринку земель відноситься до одного зі стратегічних пріоритетів, що визначають майбутнє сільського господарства. На основі обігу земельних ділянок здійснюється заміщення неефективних господарюючих суб'єктів ефективними, забезпечується залучення капіталу, реалізуються програми модернізації конкретних видів діяльності.

Земельна реформа, розпочата в Україні ще у 1990 році, з прийняття Земельного кодексу Української РСР, переслідувала такі цілі [9; 10, с. 48]:

- здійснення переходу до різноманіття форм власності на землю, землеволодіння та землекористування;
- реалізація громадянами права на земельну частку (пай) на їх розсуд;
- формування ринку земель та його інфраструктури;

- забезпечення соціально справедливого й економічно обґрунтованого перерозподілу земель;
- створення рівних економічних умов для всіх форм господарювання;
- створення економічного механізму регулювання земельних відносин та державного контролю за станом, використанням і охороною земель.

Крім того, Постановою Верховної Ради від 18 грудня 1990 року «Про земельну реформу» [11] було передбачено серед завдань земельної реформи виділити перерозподіл земель з одночасною передачею їх у приватну та колективну власність, а також у користування підприємств, установ і організацій. Але, аналіз нормативно-правової бази в сфері земельної реформи, свідчить про ширше коло її завдань: запровадження різних форм власності й господарювання на землі та забезпечення їх рівноправного розвитку, підвищення ефективності праці на ній (як уже зазначалося вище); відновлення та поліпшення природного стану земель всіх категорій; створення ефективного й економічного державного апарату управління в галузі раціонального використання та охорони земель; розробка і прийняття необхідної кількості нормативних актів, які регулювали б процес земельної реформи та післяреформаційні земельні відносини за принципами ефективності, економічності й корисності.

Так, за період земельної реформи в Україні ухвалено низку законодавчих актів, які заклали основи правового поля для функціонування земельного ринку. Основоволожним із них є: Земельний кодекс України [8]. Ця сфера діяльності регулюється також майже 30-ма законодавчими актами, у т.ч. Законами України («Про опінку земель» [6], «Про особисте селянське господарство» [4], «Про землеустрій» [3], «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» [7], «Про охорону земель» [5]), Указами Президента, а також постановами та розпорядженнями Кабінету Міністрів України.

Таким чином, попри те, що реформування відносин власності в Україні обумовило радикальні зміни всієї системи економічних відносин суб'єктів господарської діяльності як на загальнодержавному, так і на галузевому рівнях, з'ясувалося, що протягом усіх років перетворень одне з найголовніших питань, а саме – створення ринку земель сільськогосподарського призначення – досі вимагає належного законодавчого врегулювання та забезпечення відповідної інфраструктури через урахування детермінант функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення.

З позиції перерозподілу земель між власниками на основі конкурентного попиту та пропозиції, а також враховуючи положення Земельного кодексу України (згідно з яким власник земельної ділянки має право на свій розсуд продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину), під земельним ринком можна розуміти відносини, пов'язані з купівлею-продажем, орендою, заставою та іншими угодами з приводу обігу земель. Проте, сьогодні ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні обмежений і функціонує, в основному, за рахунок передачі земельних ділянок в оренду чи усадкування. Дане обмеження виникає у зв'язку з існуванням мораторію (заборона на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення шляхом їх продажу) на продаж землі. Тобто, сільськогосподарські товаровиробники втрачають можливість використовувати землю як актив, зокрема у сфері іпотечного кредитування.

Як свідчить зарубіжний досвід, ефективне функціонування ринку земель сільськогосподарського

призначення передбачає: вільний регульований обіг земель сільськогосподарського призначення; наявність стимулів до покупки земель сільськогосподарського призначення виключно з умов їх подальшого використання за цільовим призначенням; конкуренцію між сільськогосподарськими виробниками в процесі якої виявляються об'єктивні відмінності в рівнях господарювання та ефективності використання земельних та інших виробничих ресурсів, а також диференціацією цих виробників за рівнем прибутковості (рентабельності) їх виробничої діяльності.

Серед основних умов формування ринку земель сільськогосподарського призначення варто виділити [1, с. 80-82]:

земля повинна бути визнана товаром особливого роду, що відрізняється від інших товарів своєю обмеженістю і виконанням двох специфічних функцій – об'єкта приватної власності і частини національного багатства;

дотримання принципу умовності приватної власності на землю, яка підлягає державному регулюванню;

встановлення меж вільного розпорядження земельною власністю;

оренда є рівноправною і ефективною формою землекористування, поряд із власністю на землю.

У практичній діяльності земельний ринок виконує наступні функції: інформаційну (інформація про ціни, попит, пропозицію та інші дані); ціноутворюючу (встановлення рівноважних цін на земельні ділянки); інвестиційну (підвищення інвестиційної привабливості землекористувача); стимулюючу (стимулювання власника до підвищення вартості землі як активу); розподільчу (розподіл земельних ресурсів між сферами діяльності); посередницьку (встановлення зв'язку між попитом і пропозицією земель).

Ринок землі складається з таких основних елементів [2, с. 43]: попит; пропозиція; ціна; менеджмент; маркетинг (аналіз ринку, прогнозування, сегментація, об'єкти, моніторинг, ціноутворення); інфраструктура (консалтингова, юридична, ріелторська, рекламна, інформаційна, страхова).

Специфіка такого ринку полягає в тому, що в рамках національної економіки пропозиція землі є абсолютно нееластичною, а кількість земельних ресурсів в країні – фіксована величина. Тобто пропозиція землі не може бути збільшена навіть за умови підвищення ціни на землю. Попит на землю, навпаки, еластичний і має тенденцію до зростання, що зумовлює підвищення ціни на землю, яка залежить від родючості, розташування ділянки та ін. Зв'язок попиту на землю з граничним доходом від землі допомагає зрозуміти негативний нахил кривої попиту. Чим вища продуктивність землі, тим (за інших рівних умов) буде вищим попит на землі даної якості і, відповідно, вище прохідтимо крива попиту, вищим буде й рівноважний рівень ренти.

Враховуючи особливості земельного ринку, необхідно пам'ятати, що існують чотири його основні варіанти: депресивний ринок (коли попит і пропозиція на земельні ділянки вкрай обмежені і не мають тенденції до зростання); ринок продавця (коли ажіотажний попит поєднується з депресивною пропозицією); ринок покупця (коли депресивний попит поєднується з ажіотажною пропозицією); розвинений ринок (коли попит і пропозиція перебувають на досить високому рівні, збалансовані за найбільш поширеними ринковими операціями із землею і характеризуються тенденцією до подальшого зростання) [1, с. 80-82; 2, с. 46-47].

З урахуванням вищевикладеного пропонуємо структурно-логічну схему функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення, що складається з чотирьох складових: об'єктів земельного ринку, елементів ринку, правової основи формування земельного ринку та функцій ринку, взаємодія яких забезпечує раціональне використання земельних угідь (рис. 1).

На нашу думку, доцільно запропонувати такі основні заходи, необхідні для ефективного функціонування земельного ринку: проведення повної інвентаризації земель та землекористувачів, визначення найбільш цінних в господарському відношенні земельних угідь, які повинні перебувати під особливою увагою держави; здійснення зонування земель за їх функціональним і цільовим призначенням; проведення кадастрової оцінки земель і формування електронної бази даних про землекористувачів, сервітуту та обтяження земельних ділянок, їх якість та оціночну вартість; організація створення прозорої, доступної та довготривалої інформаційної бази даних і оперативної статистичної інформації про операції із земельними ділянками, про кон'юнктуру ринку та ринкову ціну землі; розроблення і налагодження механізму руху земельних паїв і компенсації за них; внесення до чинного законодавства змін, що стосуються зниження податків на доходи від операцій із земельними ділянками та витрат при оформленні угод; створення інфраструктури земельного ринку, що включає державні та комерційні підприємства й організації, консалтингові організації з оцінки земель, оформлення угод та операцій із земельними ділянками, земельний суд, земельний нотаріат, земельний банк, інститут операторів на ринку, інститут незалежних оцінювачів, страховиків; визначення і реалізація комплексу

заходів і методів по адміністративно-правовому та економічному регулюванню земельного ринку.

**Висновки з проведеного дослідження.** Таким чином, незважаючи на низку прийнятих законодавчих актів, вітчизняне законодавство, на основі якого має ефективно функціонувати ринок землі, все ще значно відрізняється від західного і потребує коригування з метою наближення до загальноприйнятих норм з урахуванням специфіки вітчизняних реалій.

Тому врахування визначених детермінант функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення, виявлених особливостей факторів, що впливають на його формування, основних заходів, необхідних для ефективного функціонування ринку, дозволить виробити необхідні умови для захисту прав власності на землю, сприятиме становленню й ефективному функціонуванню ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні та зростанню продуктивності й ефективності сільського господарства, зміцненню його експортного потенціалу, матиме позитивний вплив на конкурентоспроможність аграрного сектора та економіку України в цілому.

#### БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Гладышев И.И. К вопросу социально-экономической оценки природно-ресурсного потенциала / И.И. Гладышев // Региональные проблемы АПК Амурской области. – 2004. – № 5. – С. 78-84.
2. Гладышев И.И. Методика оценки эффективности стратегического управления агропромышленным комплексом в регионе / И.И. Гладышев, М.Б. Челпанова // Научные труды Вольного экономического общества России – 2006. – № 78. – С. 41-49.
3. Закон України «Про землеустрій» № 858-IV від 22 травня 2003 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/>.
4. Закон України «Про особисте селянське господарство» № 742-IV від 15 травня 2003 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/>.
5. Закон України «Про охорону земель» № 962-IV від 19 червня 2003 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/>.
6. Закон України «Про оцінку земель» № 1378-IV від 11 грудня 2003 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/>.
7. Закон України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» № 899-IV від 5 червня 2003 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/>.
8. Земельний кодекс України № 2768-III від 25 жовтня 2001 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/>.
9. Мостов'як М. Ринок сільськогосподарських земель в Україні: проблеми формування та напрями подальшого розвитку / М. Мостов'як [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://old.niss.gov.ua/>.
10. Пасхавер Б.И. Ринок землі: світовий досвід та національна стратегія / Б.И. Пасхавер // Економіка АПК. – 2009. – № 3. – С. 47-53.
11. Постанова верховної ради Української РСР «Про земельну реформу» № 563-XII від 18 грудня 1990 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/>.

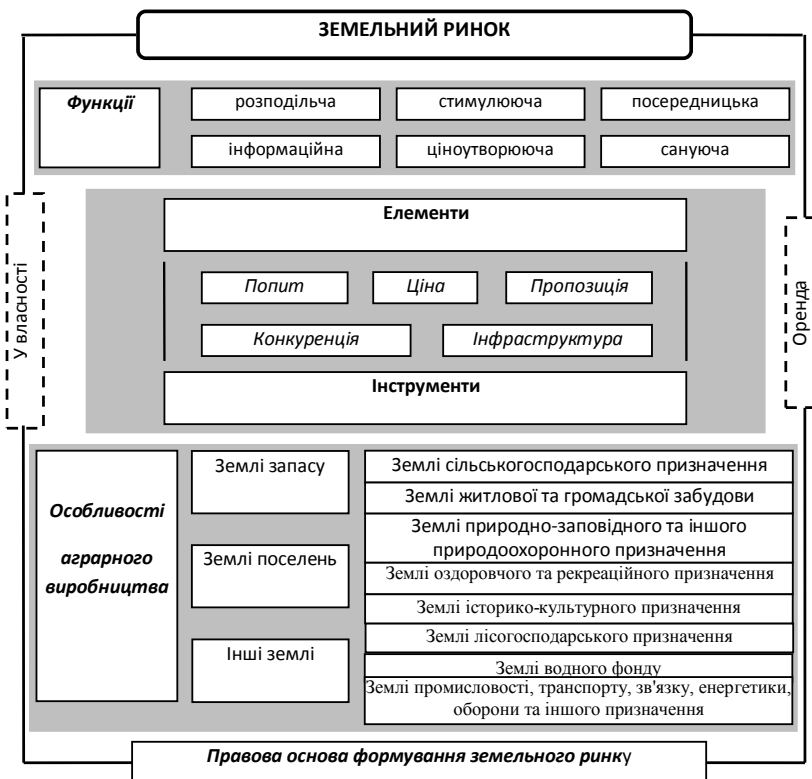


Рис. 1. Структурно-логічна схема функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення

Джерело: адаптовано автором за [1, с. 80-81; 2, с. 47-49; 10, с. 51-52].