

## РОЗВИТОК РИНКУ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ ТУРИСТИЧНО-РЕКРЕАЦІЙНИХ ЗОН

*С. Радомський, к. е. н., С. Малахова, к. е. н., З. Кок, здобувач  
Львівський національний аграрний університет*

**Постановка проблеми.** Необхідність запровадження повноцінного ринку земель зумовлена реаліями сьогодення. Воно певною мірою підготовлене попередніми етапами здійснення земельної реформи. Легальний та регульований рух власності щодо землі створить кращі можливості для товаровиробників з огляду на реалізацію їх землекористування та кредитування.

Не викликає сумніву той факт, що від успішного функціонування ринку землі залежить продовольча безпека держави та раціональне й екологічнобезпечне використання її найціннішого багатства – земельних ресурсів і подальший розвиток ринкових перетворень. Водночас специфіка землі як важливого економічного ресурсу вимагає жорсткішого контролю за процесом становлення і функціонування цього ринку з боку держави, а також деяких обмежень прав суб'єктів ринку. Особливо це актуально для земель рекреаційного призначення.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Дослідження проблем розвитку туристично-рекреаційної галузі та шляхів їх вирішення найчастіше здійснювалися у контексті пошуку регіонального та міжрегіонального напрямку підвищення ефективності використання природно-ресурсного потенціалу територій, вивчення впливу на неї різних чинників формування еколого-економічного стану території та перспектив їх розвитку.

Розвитку земельних ресурсів туристично-рекреаційних зон присвячені праці зарубіжних і вітчизняних учених. Зокрема можна виокремити доробок таких науковців, як М. Борушак, Л. Гринів, Б. Данилишин, М. Долішній, В. Кравців, В. Мацола.

**Постановка завдання.** Мета нашого дослідження полягає у вивченні проблем, пов'язаних із розвитком ринку земельних ресурсів туристично-рекреаційних зон на сучасному етапі реформування земельних відносин.

**Виклад основного матеріалу.** До земель рекреаційного призначення належать земельні ділянки зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів, навчально-туристичних та екологічних стежок, маркованих трас, земельні ділянки, зайняті територіями будинків відпочинку, пансіонатів, об'єктів фізичної культури і спорту, туристичних баз, кемпінгів, яхт-клубів, стаціонарних і наметових туристично-оздоровчих таборів, будинків рибалок і мисливців, дитячих туристичних станцій, дитячих і спортивних таборів, інших аналогічних об'єктів, а також земельні ділянки, надані для дачного будівництва і спорудження інших стаціонарних об'єктів рекреаційного призначення [5].

Нагадаємо, що ринок – це сукупність відносин (активів) купівлі-продажу товарів і послуг; спосіб взаємодії виробників і споживачів, заснований на

децентралізованому, безособовому механізмі цінових сигналів. Він є механізмом розподілу товарів і послуг між членами суспільства через добровільний обмін.

До основних компонентів організованого земельного ринку можна віднести:

- його об'єкти (сформовані в результаті землевпорядних процедур земельні ділянки, земельні частки тощо);
- зацікавлені суб'єкти земельних відносин (продавці і покупці, орендарі й орендодавці, заставоутримувачі та заставники тощо);
- регламентуючу земельні відносини правову базу;
- інфраструктуру земельного ринку, найважливішим елементом якої стало оперативне інформаційне забезпечення та надання послуг у процесі обороту земельних ділянок [3].

Ціну землі у грошовому вираженні визначають за формулою:

$$S = \frac{R}{E_n},$$

де  $S$  – ціна землі, грн;  
 $R$  – диференційна рента, грн;  
 $E_n$  – норматив ефективності.

У межах населених пунктів нормативну грошову оцінку проводять згідно з «Методикою грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів».

Для рекреаційної сфери характерне поєднання механізмів цінового регулювання з механізмами державного регулювання цін. Заходи державного впливу на процес ціноутворення є однією з найважливіших складових системи державного регулювання економіки у всіх розвинених країнах світу. Політика державного регулювання ціноутворення на землю повинна здійснюватися через встановлення відповідної системи ціноутворення з врахуванням економічної та політичної ситуації, рівня інфляції, соціальної політики, рівня конкуренції на земельному ринку тощо. Це забезпечить створення конкурентного середовища на ринку землі, стимулювання раціонального використання та охорони земель, задоволення суспільних інтересів, об'єктивність і законність здійснення оцінки, впровадження у практику оціночної діяльності міжнародних норм і правил, збільшення надходження коштів до державного бюджету, законність проведення ринкових операцій із землею [4].

Науковець Л.М. Черчик пропонує розглядати три основні залежності формування попиту на рекреаційні ресурси, принципова відмінність яких полягає у специфіці побудови схем взаємозв'язків між суб'єктами ринку:

- 1) попит формується на основі попиту на рекреаційні послуги і трансакції відбуваються на ринку рекреаційних послуг;

2) попит визначається потребами у рекреаційних якостях ресурсів і реалізується на ринку рекреаційних ресурсів;

3) попит формується під впливом пропозиції на ринку рекреаційних ресурсів, де рекреаційні заклади пропонують певні схеми оздоровлення чи відпочинку з відповідним природо-ресурсним забезпеченням [7].

Пропозиція землі залежить від багатьох чинників, які сумарно можна звести до двох: якість або родючість землі та місцезнаходження ділянки. Визначати рівень якості землі необхідно у разі, коли оцінюється земельна ділянка як товар, щоб відобразити його якість за цільовим або функціональним призначенням.

Важливе значення має також місцезнаходження земельної ділянки (в межах населеного пункту чи поза ним, район, адреса тощо).

Кон'юнктуру ринку потрібно досліджувати в такій послідовності:

1. Дослідження основних рис та особливостей ринку;
2. Вибір (розроблення) методів вивчення кон'юнктури;
3. Збір і накопичення інформації, пошук якої проводиться методами ринкових маркетингових досліджень;
4. Аналіз кон'юнктури виконується за такими напрямками: динаміка і циклічність економічних процесів; рівень і динаміка цін, а також цінові показники кон'юнктури; попит і пропозиція; особливості поведінки суб'єктів ринку; оцінка потенціалу та основних пропозицій ринку; оцінка підприємницького ризику;
5. Прогноз кон'юнктури за допомогою загальноприйнятих методів маркетингового прогнозування.

Для формування ринку земельних ресурсів туристично-рекреаційних зон важливо враховувати:

- частку іноземного капіталу в придбанні земель;
- необхідність встановлення жорсткого регулювання державою земельних відносин, що повинно звести правопорушення до мінімуму;
- систему інформування населення щодо зміни земельного законодавства;
- потребу населення в іпотечному кредитуванні та поліпшенні інфраструктури земель.

За умов чіткого нормативно-правового регулювання формування земельних ресурсів у розрізі туристично-рекреаційних зон сприятиме:

- підтримці рівня конкурентоспроможного середовища в розрізі туристичних об'єктів;
- зменшенню рівня ризиків у формуванні інвестиційного клімату в туристично-рекреаційних зонах;
- стимулюванню підприємницької активності;
- підвищенню ефективності використання різних за якістю земель;
- прозорості угод щодо купівлі-продажу землі;

- виведенню земельних ділянок у продаж з тіньового сектору економіки та підвищенню наповненості за рахунок цього держбюджету.

Загалом поліпшення функціонування земельного ринку в Україні безпосередньо залежить від: удосконалення економічних і правових відносин власності; удосконалення державного управління земельними ресурсами та землекористуванням; земельного законодавства й створення інфраструктури ринку земель, створення і впровадження автоматизованої інформаційної системи земельного кадастру; ведення Єдиного державного реєстру речових прав на нерухоме майно у складі державного земельного кадастру, що гарантуватиме право власності юридичних або фізичних осіб; розвитку земельно-іпотечних відносин; створення спеціалізованих іпотечних установ, зокрема Державного земельного (іпотечного) банку; розвитку інституту страхування, зокрема запровадження титульного страхування земельних ділянок як способу захисту майнових інтересів власників землі; створення сприятливих умов для залучення вітчизняних та іноземних інвестицій, що у свою чергу вимагає ефективної системи захисту прав власності [1].

Щодо державного регулювання регіонального рівня ринку земельних ресурсів, то тут варто враховувати пропозиції Т.М. Прядки, яка стверджує, що місцеві державні адміністрації повинні мати такі повноваження:

- участь у розробленні та забезпеченні виконання державних і регіональних програм приватизації земель державної власності та розвитку ринку земель;
- реалізація регіональної політики держави у сфері ринку земель;
- прийняття рішень про продаж земельних ділянок державної власності відповідно до повноважень, визначених законом;
- надання посадовим особам органів виконавчої влади права на підписання від імені продавця договору купівлі-продажу земельних ділянок;
- визначення форми проведення земельних торгів, на які виставляються земельні ділянки державної власності;
- координація діяльності територіальних органів земельних ресурсів з питань організації та забезпечення функціонування інфраструктури ринку земель;
- інформування населення про заходи, передбачені програмами приватизації земель державної власності та ціноутворення на ринку земель;
- вирішення інших земельних питань відповідно до закону [6].

**Висновки.** Необхідно впроваджувати ринок земельних ресурсів, які виконуватимуть роль товару, що зумовлено підвищенням ділової та інвестиційної активності, рівнем використання земельних ресурсів. При цьому слід брати до

уваги, що ціна земельних ресурсів формується під впливом негативних чинників (нестійкості пропозиції, зниження попиту, недосконалості конкуренції), а тому потрібно вартість земельної ділянки в розрізі туристично-рекреаційних зон визначати з врахуванням унікальності територіального розміщення, екзотичності, естетичності та інших важливих чинників.

#### **Бібліографічний список**

1. Гулько Р. Проблеми становлення та перспективи ринку земель сільськогосподарського призначення [Електронний ресурс] / Р. Гулько, Ю. Дончак. – Режим доступу : [http://www.nbu.gov.ua/portal/Chem\\_Biol/Vldau/Zem/2009/files/09grytas.pdf](http://www.nbu.gov.ua/portal/Chem_Biol/Vldau/Zem/2009/files/09grytas.pdf).
2. Демчук В. М. Фактори формування стартової ціни земельних ділянок при продажу на земельних торгах у формі аукціону [Електронний ресурс] / Демчук В. М., Мельничук О. Ю. – Режим доступу : [http://www.nbu.gov.ua/portal/Chem\\_Biol/Vnuvdp/2009\\_1/v4528.pdf](http://www.nbu.gov.ua/portal/Chem_Biol/Vnuvdp/2009_1/v4528.pdf).
3. Ліщенко Т. М. Формування інфраструктури ринку землі : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук : спец. : 08.07.02 «Економіка сільського господарства і АПК» / Ліщенко Т. М. – К., 2006. – 24 с.
4. Москва М. Г. Особливості визначення ціни землі / М. Г. Москва // Збірник науково-технічних праць : наук. вісник. – 2008. – Вип. 18.1. – С. 169–172.
5. Про землі рекреаційного призначення [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.dazru.gov.ua/terra/control/uk/publish/article>.
6. Прядка Т. М. Ринок землі та його розвиток [Електронний ресурс] / Прядка Т. М. – Режим доступу : <http://gisap.eu/ru/node/1000>.
7. Черчик Л. М. Формування ринкових відносин у рекреаційному природокористуванні / Л. М. Черчик – Луцьк : ЛДТУ, 2006. – 352 с.

#### **Радомський С., Малахова С., Кок З. Розвиток земельних ресурсів туристично-рекреаційних зон**

Показано розвиток ринку земельних ресурсів туристично-рекреаційних зон у нових умовах господарювання та визначення інвестиційної привабливості регіону.

**Ключові слова:** ринок земель, земельні ресурси, туристично-рекреаційна зона, оцінка земель.

#### **Radomskyy S., Malakhova S., Kok Z. Market of the landed resources development tourist recreating areas**

Speech goes in the article about market of the landed resources development tourist recreating areas in the new terms of manage and determination of investment attractiveness of region.

**Key words:** market of earths, landed resources, tourist recreating area, estimation of earths.

**Радомский С., Малахова С., Кок З. Развитие рынка земельных ресурсов туристически-рекреационных зон**

Показано развитие рынка земельных ресурсов туристически-рекреационных зон в новых условиях ведения хозяйства и определения инвестиционной привлекательности региона.

**Ключевые слова:** рынок земель, земельные ресурсы, туристически-рекреационная зона, оценка земель.