
РИНОК ЗЕМЕЛЬ ТА ЙОГО ІНФРАСТРУКТУРА

УДК 332.021

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ТА ЙОГО ІНФРАСТРУКТУРИ

Жук О.П., кандидат економічних наук

Шевченко О.В., аспірант

Національний університет біоресурсів і природокористування України

Розширено поняття «ринок земель» і висвітлено компоненти його інфраструктури. Запропоновано передумови щодо формування організованого ринку земельних ділянок.

Ключові слова: *ринок земель, інфраструктура ринку, земельна ділянка, купівля-продаж.*

** Науковий керівник – к.е.н., доц. А.Г. Мартин.*

Постановка проблеми

У зв'язку зі створенням в Україні нового земельного ладу перед економічною наукою постають нові завдання, особливо у сфері теорії та практики земельних відносин, реформуванні системи землекористування, яке здебільшого відбувається стихійно, шляхом випробувань і помилок, а тому болісно й суперечливо.

Практика історичного розвитку ринкового обороту земель підтверджує, що ринкові механізми не є самодостатніми і потребують організованого втручання як із боку учасників ринку земель, зокрема сільськогосподарського, так і з боку держави. Для функціонування ринку земель необхідно забезпечити фор-

мальні та матеріальні гарантії власності й обігу, стабільність державної та місцевої політики відносно земельної й іншої нерухомості та інвесторів, формування ефективної системи просторового планування. Це має супроводжуватися доскональними формальними процедурами щодо функціонування ринку, особливо адміністративними і судовими процедурами, що стосуються встановлення та реєстрації права власності на землю [7]. Основною складовою організованого ринку земель є добре розвинена його інфраструктура як системоутворювальний елемент ринкової економічної системи. Організація ринку характеризується також рівнем і глибиною його структуризації, яка означає організаційне

виділення із загального ринку земель ринків різних видів, передусім сільськогосподарського.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

Останніми роками становленню ринку земель та його інфраструктури в Україні було присвячено багато публікацій учених-економістів і землевпорядників: Ю.Д. Білика, В.П. Галушка, А.С. Даниленка, Д.С. Добряка, П.Ф. Лойка, Л.Я. Новаковського, Б.И. Пасхавера, П.Т. Саблука, Я.Я. Сохнича, А.Г. Тихонова, В.М. Трегобчука, А.М. Третяка, М.М. Федорова, О.М. Шпичака та ін. Однак єдиного поняття «земельний ринок» не сформовано, тому ця категорія потребує подальшого дослідження.

Мета статті – розширити поняття «земельний ринок» і передумови формування організованого ринку земельних ділянок, його факторів і завдань.

Виклад основного матеріалу

Земля як економічний об'єкт – це частина земної поверхні, в межах якої здійснюються виробничо-економічна діяльність населення й формування життєвих умов. Хоча сама земля – постійна величина, права на неї, що є однією з її головних характеристик, досить мобільні. Тобто вони можуть легко переходити від однієї особи до іншої. У процесі становлення й розвитку майново-грошових відносин формується такий найважливіший їхній елемент, як ринок.

Ринок (як окремий елемент) – це складне утворення, він має свою особливу структуру, для його функціонування й розвитку необхідні

специфічні умови. Розглядати ринок земель, без з'ясування його сутності неможливо.

У працях А. Сміта і Д. Рікардо термін «ринок» не набув чіткого економічного визначення, оскільки його відносили до зовнішніх, поверхневих явищ ринкової економіки, тому використовували переважно для характеристики ринкового попиту.

Першою спробою дати наукове визначення ринку було зроблено французьким економістом О. Курно. Він у цей термін вклав такий зміст: «будь-який район, на якому взаємовідносини покупців і продавців вільні, тоді ціни на одні й ті ж самі товари мають тенденцію легко й швидко змінюватися».

Англійський економіст А. Маршал був упевнений в тому, що «чим досконаліший ринок, тим сильнішою є тенденція до того, щоб у всіх його пунктах в один і той же самий час платити за одну й ту ж саму річ однакову ціну».

У популярному в американських коледжах та університетах підручнику «Економікс» ринок розглядається як «інститут або механізм, який зводить покупців (представників попиту) і продавців (постачальників) окремих товарів і послуг».

У сучасній економіці на перший план при визначенні сутності ринку виходить система або певна сукупність економічних відносин, а також робиться спроба пов'язати його з певними функціями (формування попиту та пропозиції й ціни на товари).

Визначення суті земельної ділянки як об'єкта земельної власності чи конкретного типу землекористування з матеріально-речового боку має важливе значення в багатьох галузях знань, але недостатнє і далеко не вичерпує всієї сукупності ознак, властивих його

змісту. В теорії та практиці слід розрізняти поняття земельної ділянки (землекористування) як матеріального (фізичного) об'єкта і як комплексу економіко-правових та соціальних відносин, що забезпечують спеціальний порядок розпорядження ним і особливу стійкість прав.

Складність полягає в особливості землі. Земля – не тільки простір виробничої діяльності, але й простір людського життя взагалі. Вона – одна з фундаментальних передумов людської життєвої діяльності та існування. Земля не є результатом людської праці, вона – продукт природи. Разом із тим родючість землі, здебільшого визначається людською діяльністю і не є дармовим благом. При використанні землі необхідно враховувати темпи відновлення родючості. Земля має територіальну якісну й кількісну неоднорідність, мінливість властивостей ґрунту.

Нині принципи формування земельного ринку ще недостатньо в теоретичному плані опрацьовані, оскільки у недавньому минулому їм не приділяли належної уваги. Враховуючи, що мета ринку земель – це стабілізація економіки країни шляхом реалізації економічного потенціалу землі, роль, яку вона відіграє в економіці кожної галузі, не завжди очевидна у період формування ринкової економіки. Право власності на землю, її вартість та характер використання хоч і є теоретично незалежними, в дійсності вони взаємозв'язані. Сучасна західна, а слідом за нею й вітчизняна економічна наука сформувала цілий ряд визначень ринку земель, кожним з яких висвітлюються різні його сторони.

Вчені-економісти у своїх працях по-різному трактують поняття «ринок земель». Адам Поленовський,

проректор Вищого училища управління нерухомістю у Варшаві, визначає ринок земель, як «певний комплекс:

торговельно-господарських відносин, предметом яких є обіг землі; діяльність власників і купців, що впливає на формування попиту та пропозиції і як результат – на рівень цін на землю».

В.А. Горемикін стверджує, що ринок земель – це засіб перерозподілу земель між власниками економічними методами на основі конкурентного попиту та пропозиції, які забезпечують:

передачу прав на земельні ділянки від однієї особи до іншої;

встановлення рівноважних цін на землю в різних регіонах;

зв'язок між власниками нерухомості й покупцями за допомогою економічної мотивації;

розподіл простору між конкуруючими варіантами використання земель і суб'єктами ринку [2].

Л.Я. Новаковський вважає, що земельний ринок – це сфера дії економічних відносин, що виникають у процесі обігу земель (купівлі-продажу, оренди, застави, успадкування і дарування земельних ділянок) [3].

На думку М.М. Федорова, під ринком земель «першочергово розуміються визначення вартості землі й визнання її капіталом на рівні з іншими засобами виробництва та обіговими коштами, включення в кругообіг аграрного капіталу» [6].

У посібнику «Реформування та розвиток підприємств агропромислового виробництва» за редакцією П.Т. Саблука дається наступне визначення: земельний ринок – сфера товарного обміну, в якій земля виступає товаром. Він є регулятором перерозподілу земель і переходу

прав власності від одного землевласника до іншого, всі фактори виробництва, включаючи землю, мають функціонувати в єдиному ринковому середовищі» [4].

У широкому розумінні термін «земельний ринок» означає історично визначений земельний лад (устрій), який базується на відповідній ідеологічній основі й об'єднує такі вузлові питання, як суть і зміст земельної власності, склад та співвідношення різних її форм, механізм розподілу і перерозподілу земельних ресурсів, систему регулювання операцій із землею, її використання й відновлення [1].

Найповніше та найчіткіше сформулював поняття «земельний ринок» А.М. Третяк. Він вважає, що «земельний ринок» означає сферу конкретного обігу (руху) земельних ділянок і територіальних ресурсів, у межах якого існує багато угод різного типу (купівлі-продажу, оренди, застави тощо), складається певна кон'юнктура попиту й пропозиції, встановлюються цінові параметри (ринкова ціна, орендна плата, застава вартість та ін.), діють визначені державні регулятори руху земельної власності (земельне оподаткування, землеустрій, фінансово-кредитна політика, державні інвестиційні програми з використання і відновлення земельних ресурсів різних форм власності тощо) [5].

Зміст земельного ринку розкривається в його складі, будові, сукупності системоутворювальних зв'язків і залежностей. Основними компонентами земельного ринку є: об'єкти, суб'єкти земельних відносин, механізми, які забезпечують їхню взаємодію, інститути та організаційні структури. На всіх історичних етапах об'єктом земельних відносин виступає включена у

відтворний процес земельна власність, представлена множинністю земельних ділянок різних категорій, якісного стану, призначення, господарського використання, форм власності.

Отже, «ринок земель» – це засіб перерозподілу земельних ділянок між власниками і користувачами шляхом економічних методів на основі конкурентного попиту та пропозиції, що забезпечує: купівлю-продаж, оренду, заставу тощо земельних ділянок або права на них; визначення вартості землі й визнання її капіталом і товаром; розподіл простору між конкуруючими варіантами використання земель та суб'єктами ринку. Він реалізується за допомогою механізму «руки невидимки» (об'єктивного ринкового механізму, що координує рішення покупців і продавців) та державного регулювання; передачі прав на земельну ділянку від однієї особи до іншої; встановлення рівноважних цін на земельні ділянки; зв'язку між власниками і покупцями на основі економічної мотивації та інтересів.

З усіх способів ринкового перерозподілу землі й будь-якого іншого майна найбільш «ринковим» є купівля-продаж, що припускає передачу попереднім власником усіх прав на продавану річ новому господареві за визначену грошову винагороду. Ціна, за якою відбувається конкретна угода купівлі-продажу великою мірою в чому залежить від таких макроекономічних факторів, як земледефіцитність певного регіону, співвідношення сукупної потреби продавців у фінансових ресурсах і обмеженості фінансової здатності покупців, а також від потреби покупця в конкретній, що володіє привабливістю саме для нього, ділянці; від престижності даної місцевості,

інформованості продавця та покупця про кон'юнктуру ринку, їхнього вміння вести торг, від способу оплати й від інших факторів, які діють на мікрорівні. Угоду купівлі-продажу, яка відбулася, можна вважати взаємовигідним способом економічно обґрунтованого (отже, вигідного і суспільству) перерозподілу земель.

Разом із тим розглянутий механізм купівлі-продажу землі є гіпотетичним, ідеальним випадком. У дійсності ж усе набагато складніше. Зокрема, об'єктивні інтереси учасників угоди спонукають їх спробувати ущемити інтереси іншої сторони та держави при сплаті пов'язаних із цією угодою податків і зборів. Це ще раз підтверджує необхідність участі на ринку земель держави як гаранта прав його учасників й арбітра при можливих претензіях.

Однак зводити поняття «ринок земель» тільки до операцій купівлі-продажу було б неправильно. Адже розуміючи ринковий перерозподіл земель як добровільний, вигідний обом сторонам процес переуступки землі одним суб'єктом земельних відносин іншому, в поняття земельного ринку варто включити всі, які не суперечать закону угоди, пов'язані з ринковим перерозподілом землі, у тому числі оренду й інші способи переходу права користування землею, не пов'язані з її відчуженням. При цьому всі угоди, пов'язані з відчуженням землі (дарування, передача в спадщину, обмін), мають багато спільного з купівлею-продажем. Так, обмін фактично є зустрічним купівлі-продажу, а передача у спадщину – відкладеним за часом відчуженням. Головна відмінність передачі землі в дарування – не безоплатний характер відчуження, а те, що вже до здійснення угоди відомий той, хто буде обдарований (при

купівлі-продажу основним критерієм визначення покупця, як правило, є максимальна ціна або виконання будь-яких умов, тому питання про особистість покупця фактично відкрите до моменту здійснення угоди).

Проте у багатьох випадках перерозподіл землі через її відчуження не має економічної доцільності й обґрунтованішим є передача землі в оренду. Так, у більшості країн оренда доповнює інститут купівлі-продажу земель, але там, де немає приватної власності на землю, оренда являє собою основний ринковий механізм оптимізації землекористування. Наприклад, у Китаї земля включена в ринковий механізм через інститут оренди як механізм купівлі-продажу права користування нею.

Необхідно зазначити, що інститут оренди (особливо короткострокової) має недолік – відчуття орендарем свого тимчасового статусу. Це викликає невпевненість орендаря в своєму становищі, відсутність у нього стимулів до поліпшення системи землеробства і проведення ґрунтозахисних та інших меліоративних заходів, недовгочасність його економічних інтересів. З іншого боку, тривала оренда практично відлучає орендодавця від свого майна. При оренді сільськогосподарських земель багато чого залежить і від форми оплати. Так, у США найпоширеніша оренда з оплатою фіксованою частиною врожаю. При цьому врожай розподіляється між фермером та землевласником, фермер забезпечує всю поточну діяльність, а землевласник платить податки. Такий варіант дає змогу розмежувати два головних ризики: врожаю і ціни, з якими стикається більшість сільськогосподарських товаровиробників. Оренда ж із фіксова-

ною грошовою оплатою має значно більший ризик для орендаря, ніж для орендодавця. Тому при орендному землекористуванні також важлива регульовальна роль держави. Вона повинна гарантувати стабільність і стійкість користування землею, захист прав орендаря щодо поновлення орендного договору. Державне регулювання угод оренди землі дасть можливість уникнути недбайливого ставлення орендаря до землі й забезпечить його право на винагороду за здійснені заходи щодо поліпшення землі.

Ринок землі як саморегульовальна в установленому правовому середовищі система складається з семи основних елементів – попиту, пропозиції, ціни, менеджменту, маркетингу, інфраструктури, ділових процедур.

До складових компонентів інфраструктури регіонального земельного ринку пропонуємо віднести:

- системи вивчення і дослідження ринку;
- сільські товариства з регулювання обороту земель;
- ліцензовані організації з землеустрою та оцінки земель, представництва земельної біржі, спеціалізовані земельні суди;
- кредитні організації й заклади, земельні та комерційні банки, земельно-консалтингові підприємства;
- земельно-кадастрову систему, систему реєстрації землі;
- інформаційну систему, в тому числі земельно-інформаційну систему, тощо;
- систему формування й регулювання ринку.

Однією з важливих умов, яка забезпечує як функціонування земельного ринку, так і його інфраструктуру, є наявність земельно-

інформаційної системи та її стійка діяльність.

Організований земельний ринок може формуватися лише при поєднанні таких трьох передумов, як:

- наявність бажаючих, з одного боку, продати землю або здати її в оренду, а з другого – купити чи орендувати її;
- законодавчий дозвіл угод купівлі-продажу або оренди земель;
- наявність у продавців документів, що підтверджують їхні права на земельні ділянки, які залучаються в ринковий оборот.

Відсутність чи недостатній розвиток згаданих передумов призводить до того, що земельний ринок набуває неконтрольованих і навіть кримінальних форм.

Таким чином, основними компонентами організованого земельного ринку є:

- його об'єкт (сформовані завдяки землевпорядним процедурам земельні ділянки, земельні частки, одержані в результаті реорганізації сільськогосподарських підприємств);
- заінтересовані суб'єкти земельних відносин (продавці та покупці, орендарі й орендодавці, заставаутримувачі та заставники тощо);
- регламентуюча земельні відносини правова база;
- інфраструктура земельного ринку, найважливіший елемент якої – оперативне інформаційне забезпечення і надання послуг у процесі обороту земельних ділянок.

При формуванні та подальшому регулюванні регіонального земельного ринку важливу роль відіграє інформація, що характеризує як земельні ресурси у цілому, так і конкретні ділянки, які залучаються у ринковий оборот. На основі такої

інформації формується державна технологія щодо земельного обороту (а також у сфері земельних відносин загалом), здійснюється диференціація земельних ділянок за ступенем їхньої участі в обороті, встановлюються обмеження стосовно використання землі, приймаються рішення щодо обтяження різних ділянок, визначаються засоби, необхідні для викупу відповідних земель, здійснюється реєстрація прав на землю, встановлюються й стягуються податки і збори, пов'язані з ринковим оборотом земель, та ін.

Від рівня організації збирання інформації, її опрацювання і передачі залежить ефективність управлінського процесу. Причому в обороті земель інформаційні системи можуть відігравати роль, подібну до економічних стимуляторів, впливаючи на землекористувачів. Тобто інформаційні системи не тільки забезпечують можливість виконання комплексу заходів для управління у сфері ринкового перерозподілу землі, але й активно діють на нього через характер інформації, яку збирають, ступінь її деталізації.

Висновки

Формування організованого ринку земель – це створення єдиного національного і регіонального економіко-правового середовища у вигляді цілісної системи необхідних інфраструктурних компонентів ринку та методів, що комплексно забезпечують просування від продавця до покупця об'єктів земельної власності на вигідних для всіх учасників умовах, засадах саморегулювання й активної участі держави. Його інфраструктура залежить від багатьох факторів і умов, які повинні враховуватися залежно від виду ринку

земель, територіального його розміщення, мети та завдань.

Список літератури

1. Беленький В.Р. Многоукладное землепользование России: концепция земельных преобразований и управление земельными ресурсами / В.Р. Беленький, П.Ф. Лойко. – Былина, 2001. – 170 с.
2. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости: учебное пособие / В.А. Горемыкин. – М.: МГИУ, 2003. – 294 с.
3. Новаковський Л.Я. Основні положення концепції розвитку земельної реформи в Україні / Л.Я. Новаковський, А.М. Третяк. – К.: Центр земельної реформи, 2000. – 96с.
4. Реформування та розвиток підприємств агропромислового виробництва: посібник у питаннях і відповідях / [за ред. П.Т. Саблука]. – К.: ІАЕ, 1999. – 362 с.
5. Третяк А.М. Методологічні засади ринку землі в Україні / А.М. Третяк // Землевпорядкування. – 2001. – № 4. – С. 14–20.
6. Федоров М.М. Особливості формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / М.М. Федоров // Економіка АПК. – 2007. – № 5. – С. 73–78.
7. Формування ринку землі в Україні / [В.П. Галушко, Ю.Д. Білик, А.С. Даниленко та ін.]; за ред. А.С. Даниленка, Ю.Д. Білика. – К.: «Урожай», 2006. – 280 с.

Расширено понятие «рынок земель» и освещены компоненты его инфраструктуры. Предложены предпосылки относительно формирования организованного рынка земельных участков.

Ключевые слова: рынок земель, инфраструктура рынка, земельный участок, покупка-продажа.

Expanded the definition of the concept of "land market" and reflected components of its infrastructure. Suggested prerequisites for the formation of an organized market of land.

Key words: land market, infrastructure of market, land lot, buying and selling.