

УДК 332.2.021.8

Беседа О.Л.

Дніпропетровський державний аграрний університет

## **СПЕЦИФИКА ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ ПРИ ПРИЙНЯТТІ УПРАВЛІНСЬКИХ РІШЕНЬ**

Розглядається необхідність створення земельного ринку в Україні, умови його існування та специфічні властивості землі як товару.

Ключові слова: земельний ринок, власність на землю, земельна ділянка, товар, особливості землі як товару.

Beseda O.

## **SPECIFIC LAND RESOURCES IN MAKING MANAGEMENT DECISIONS**

The necessity of landed market creation is examined for Ukraine, terms of his existence and specific properties of earth as to the commodity.

Key words. landed market, property on earth, lot land, commodity, to the feature of earth as commodity.

Беседа Е.А.

## **СПЕЦИФИКА ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ПРИ ПРИНЯТИИ УПРАВЛЕНЧЕСКИХ РЕШЕНИЙ**

Рассматривается необходимость создания земельного рынка в Украине, условия его существования и специфические свойства земли как товара.

Ключевые слова: земельный рынок, собственность на землю, земельный участок, товар, особенности земли как товара.

**Постановка проблеми у загальному вигляді і її зв'язок із важливими науковими та практичними завданнями.** Світова практика дає багатий арсенал механізмів удосконалення земельних відносин. Їх безпосереднє застосування в нашій країні є неможливим з цілого ряду причин соціально-економічного характеру і через менталітет українського народу. Водночас, урахування досвіду провідних країн є вкрай необхідним і доцільним. Цей досвід полягає в системному підході до реформування аграрної сфери, зокрема: надання суб'єктам господарювання правової підтримки удосконалення інституціональних засад земельних відносин, державна ресурсна підтримка аграрних товаровиробників, оптимізація

розмірів господарських структур, державне регулювання земельного обігу.

**Аналіз останніх досліджень, у яких започатковано вирішення проблеми.** Проблема формування ринку землі в Україні та перетворення земельних ділянок в товар відображена в працях багатьох вітчизняних учених-економістів, серед яких варто виділити В. Андрійчука, М. Богіра, Р. Вигівську, П. Онищенко, А.Попова, М.Тонюка, В. Савчука, О. Шпичака та ін. Проте наукові дослідження дане питання досі не вирішили, воно і надалі потребує доповнень з врахуванням нових обставин господарювання.

**Цілі статті.** Метою даної статті є аналіз необхідності розвитку земельного ринку в Україні та визначення специфічних властивостей землі як товару.

**Викладення основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів.** Необхідність запровадження повноцінного ринку земель зумовлена реаліями сьогодення. Воно певною мірою підготовлене попередніми етапами здійснення земельної реформи. Легальний та регульований рух власності на землі сільськогосподарського призначення створить кращі можливості для аграрних товаровиробників для раціоналізації їх землекористування та кредитування. Земельний ринок посилить зацікавленість землевласників у примноженні продуктивної сили землі, що й було визначено кінцевою метою проведення земельної реформи.

Ринок земель – це останній пріоритет в володінні, користуванні та розпорядженні своїм правом власності, гарантованим державою. Сьогодні всі власники земельних часток (паїв) та земельних ділянок сподіваються на те, що держава зробить правильний виважений крок, щоб ми з вами не загубили найбільше національне багатство країни – землю, що перебуває під особливою охороною держави, говорить нам стаття 1 Земельного кодексу України. Також всі розуміють, що це один з останніх ресурсів, який може використовувати держава на користь українського народу і української економіки. Земля як власність, земля як товар, земля як єдине джерело доходів багатьох наших громадян [1].

Конституція України однозначно проголошує землю об'єктом права власності українського народу (ст. 13). З іншого боку, спеціально наголошено: земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави (ст. 14) [2]. Уважно придивившись до тих змін і новацій, які вніс у земельні відносини Земельний кодекс, можемо побачити, що:

- земля поступово перестає бути об'єктом права власності народу, а

стає об'єктом права власності фізичних і в перспективі – юридичних осіб;  
- держава не розробила засобів «особливої охорони» землі, понад те, успішно прощтовхують спроби перетворити землю на звичайний товар.

Це конституційне положення закріплено і в Земельному кодексі України, прийнятому 25 жовтня 2001 р. та введеному в дію з 1 січня 2002 р. Воно має принципово важливе значення для врегулювання земельних відносин.

Таким чином з ринком землі слід діяти обережно, раціонально та з думкою про майбутнє.

Базовими умовами існування ринку є [3]:

- приватна власність на засоби виробництва, зокрема на землю;
- економічна свобода підприємництва, тобто наявність суб'єктів, що є економічно та юридично незалежними, можуть вступати в рівноправні партнерські відносини з приводу купівлі-продажу товарів, в т.ч. і землі;
- конкуренція, яка надає усім суб'єктам ринкових відносин можливість здійснення вільної підприємницької діяльності;
- вільне ціноутворення на основі попиту, пропозиції та конкуренції, що сприяє поєднанню інтересів суб'єктів ринку;
- наявність розвиненої інфраструктури ринку;
- обмежена регулююча роль держави.

Реформування відносин власності на землю та форм її реалізації створило необхідні умови для становлення і функціонування ринку землі в Україні. В ринковій економіці земля, як і будь-який інший засіб виробництва, є товаром, має ціну, купується і продається, користування нею платне, усі операції із земельними ділянками здійснюються з урахуванням її вартості.

Запровадження ринку земель в Україні полягає головним чином в тому, щоб не обезземелити Україну та її громадян, не виснажити і не втратити українські села, а винести ринок на рівень належного нормативно-правового забезпечення, захистити всі права та скерувати на виконання всіх обов'язків учасників правових відносин [1].

Необхідність перетворення земель сільськогосподарського призначення в товар обґрунтовується відсутністю можливості продавати і купувати землю громадянами, які мають земельні ділянки в приватній власності, що порушує їх права. Окрім того, деякі державні діячі обґрунтували необхідність перетворення землі у товар тим, що земля вже купується і продається, але в тіньовому режимі, що купівля-продаж землі може забезпечити сільське господарство необхідним фінансовим капіталом.

В ринковій економіці всі фактори виробництва: земля, праця і капітал повинні функціонувати як товар. Коли той, чи інший ресурс, у даному випадку земля, виключається з повноцінного товарного обігу, це призводить до звуження дії законів товарного виробництва і унеможливорює досягнення повного ефекту від створення нових форм господарювання на селі ринкового типу.

Термін «земля» можна розглядати в різних аспектах: як об'єкт природного походження, планету, земну кулю, частину космічної системи? тощо. Як земна куля (планета), Земля виступає об'єктом правового регулювання міжнародного права. Землю можна також розглядати як середовище проживання людини і суспільства, що охоплює земну і повітряну оболонку земної кулі, її надра, поверхню і ландшафт, тваринний і рослинний світ. У цьому значенні земля є об'єктом правового регулювання (наприклад, екологічного права) [4].

Зовсім в іншому значенні земля виступає як об'єкт правового регулювання у земельному праві. В ньому під терміном «земля» розуміється частина земної поверхні, що розташована над надрами і називається ґрунтовим шаром у межах території, на яку поширюється суверенітет держави. Землі у такому значенні притаманні унікальні властивості, що використовуються людиною і суспільством.

Особливості землі як товару на земельному ринку полягають в наступному [3]:

- земля включається в економічний оборот, який не має альтернативи взаємозаміни у багатьох сферах діяльності;
- кількість запропонованих на ринку земельних ділянок обмежена природою;
- земля є даром природи і не потребує витрат на створення;
- зміна рівня і динаміки цін на землю не впливає на розмір пропозиції земельних ділянок.

Земельна ділянка як товар має особливі споживчі властивості та споживчу і ринкову вартість. Споживча вартість відображає вартість речей для конкретного користування. Ринкова вартість – це найбільш вірогідна ціна продажу земельної ділянки на відкритому і конкретному ринку.

Проведені дослідження дозволили сформулювати специфічні властивості землі як товару:

1. Призначення: багатофункціональне – екологічне, соціальне і економічне; засіб виробництва, предмет праці; просторовий базис будь-якого бізнесу.

2. Форма функціонування у сфері підприємництва: натурально-речова і вартісна.

3. Походження: не відтворювана, природна частина доквілля, базовий ресурс всіх благ, існує незалежно від волі людей.

4. Ступінь рухомості: абсолютно нерухома, не можна фізично перемістити в краще місце. Велика залежність ціни від місця розташування.

5. Довготерміновість господарського кругообігу: безперервне використання.

6. Стан споживчої форми в процесі використання: зберігається натуральна форма протягом всього періоду використання і невикористання.

7. Зношування в процесі використання: не зношується, не руйнується, не витрачає своїх корисних властивостей, а поліпшується при раціональному використанні.

8. Зміни вартості в часі: потенційна вартість не знижується, а підвищується із-за зростаючого дефіциту її, інформації та інших факторів.

9. Кількість: постійна, не виробляється в природі.

10. Якість: визначається унікальним місцезонашуванням і родючістю, яка відновлюється природним шляхом, рельєфом тощо.

11. Взаємозамінність: не може бути замінена ніяким іншим ресурсом.

12. Здатність обігу на ринку: окремі види земель обмежені або виключені з господарського обігу.

13. Можливість сервітуту: право обмеженого користування чужою земельною ділянкою.

14. Формування споживчих якостей: здійснюється силами природи на протязі тисячоліть, прикладанням праці і капіталу.

15. Особливий спосіб розпорядження землею: землевпорядні дії.

Земля як товар включає в себе одночасно і благо, необхідне споживачам, і затрати або інвестиції, без яких володіння і користування земельною ділянкою практично не можливо. Ці якості землі проявляються у виді її корисності, рідкості, обмеженості і капіталу. Якщо земля не була б обмежена, вона була би безплатною як повітря. Загальні споживчі цінності землі складають її корисність, а саме можливість використання земельної ділянки для здійснення визначеної економічної функції (виращування сільськогосподарських культур, виробництво промислових товарів, надання послуг тощо) або особистого користування [5].

**Висновки.** У зв'язку з прийняттям нового земельного законодавства в Україні земля стала об'єктом ринкових відносин. Введено

земельні платежі (податок, орендна плата тощо), які відображають економічну суть землі як товару та нерухомості. Відповідно, земля як товар – це об'єкт купівлі-продажу, оренди, застави, що задовольняє різноманітні потенційні потреби та має окремі якісні та кількісні характеристики. Залучення земель або прав користування ними в ринкові відносини стимулює ділову та інвестиційну активність в країні, підвищує ефективність використання земельної власності.

1. Вигівська Р. Ринок сільськогосподарських земель / Р. Вигівська // [Електронний ресурс] // Режим доступу: <http://www.prokorosten.net/novosti/ukraina/buti-chi-ne-buti-rinku-zemel-slskogospodarskogo-priznachennya-v-ukra-n>.
2. Конституція України.
3. Тонюк М.О. Становлення ринку землі в перехідний період аграрної економіки / М.О. Тонюк // Економіка АПК. – 2005. – № 11. – С. 132–137.
4. Богіра М.С. Землекористування в ринкових умовах: еколого-економічний аспект: монографія / М.С. Богіра. – Львів: Вид-во «Новий Світ-2000», 2008. – 225 с.
5. Земля як товар в ринковій економіці // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.pravo.vuzlib.net/book\\_z1063\\_page\\_9.html](http://www.pravo.vuzlib.net/book_z1063_page_9.html).