

УДК 338.43:332.727

Криницька О.О.

кандидат економічних наук, старший викладач
кафедри економічної теорії та фінансово-економічної безпеки,
Одеська національна академія харчових технологій

ТЕОРЕТИКО-КОНЦЕПТУАЛЬНИЙ БАЗИС РИНКУ ЗЕМЕЛЬ ЯК ОСНОВА ПРОДОВОЛЬЧОЇ БЕЗПЕКИ ДЕРЖАВИ

У статті розглянуто становлення ринку земель в Україні. Основні тенденції його розвитку свідчать про те, що земельна реформа в Україні до цього часу так і не завершилась формуванням в нашій державі дієвого ринку земель, який би визначав переваги в контексті розвитку національної економіки загалом та продовольчої безпеки зокрема. Характеризуються основні принципи формування ринкових земельних відносин. Серед них безпосередньо виділяють раціональне використання і охорону земель; забезпечення конституційних гарантій та захисту прав суб'єктів ринку земель; аналіз та прогнозування сталого його функціонування та розвитку. Наведено класифікаційні ознаки ринку земель, що визначають його структурні елементи залежно від об'єкта, ринкової сутності, статусу земель та адміністративно-територіальних інтересів. Обґрунтований теоретико-концептуальний базис ринку земель як основа продовольчої безпеки держави складається з передумов та переваг його розвитку, ключових принципів активізації цього процесу, критеріїв дієвості та функцій ринку землі.

Ключові слова: ринок земель, продовольча безпека, земельні відносини, національна економіка.

ТЕОРЕТИКО-КОНЦЕПТУАЛЬНИЙ БАЗИС РЫНКА ЗЕМЕЛЬ КАК ОСНОВА ПРОДОВОЛЬСТВЕННОЙ БЕЗОПАСНОСТИ ГОСУДАРСТВА

Криницкая О.А.

В статье рассмотрено становление рынка земель в Украине. Основные тенденции современного его развития свидетельствуют о том, что земельная реформа в Украине к этому времени так и не завершилась формированием в нашем государстве действенного рынка земель, который бы определял предпочтения в контексте развития национальной экономики вообще и продовольственной безопасности страны в частности. Характеризируются основные принципы формирования рыночных земельных отношений. Среди них непосредственно выделяют рациональное использование и охрану земель; обеспечение конституционных гарантий и защиту прав субъектов рынка земли; анализ и прогнозирование устойчивого его функционирования и развития. Приведены классификационные признаки рынка земель, которые определяют его структурные элементы в зависимости от объекта, рыночной сущности, статуса и административно-территориальных интересов. Обоснованный теоретико-концептуальный базис рынка земель как основа продовольственной безопасности государства состоит из предпосылок и приоритетов его развития, ключевых принципов активизации этого процесса, критериев действенности и функций рынка земли.

Ключевые слова: рынок земель, продовольственная безопасность, земельные отношения, национальная экономика.

THEORETICAL AND CONCEPTUAL BASIS LAND MARKET
AS FUNDAMENTALS FOOD SECURITY

Krinitckaya O.

The article deals with the formation of the land market in Ukraine. The main trends of modern of its development suggests that land reform in Ukraine at this time and have not completed the formation in our country an effective land market, which would define preferences in the context of the development of the national economy in general and food security in particular. Characterized by the basic principles of market land relations. Among them, directly allocate rational use and protection of lands; constitutional guarantees and protection of the rights of subjects of the land market; analysis and forecasting of its sustainable functioning and development. Results classification attributes land market, which determines its structural elements, depending on the object, the essence of the market, status and administrative-territorial interests. A sound theoretical and conceptual basis of the land market as a basis for food security of the state is a prerequisite and its development priorities, the key principles of activation of the process, criteria and effectiveness of the land market functions.

Keywords: land market, food security, land relations, national economy.

Постановка проблеми. Сучасний етап соціально-економічного розвитку ознаменувався найбільш гострими та суперечливими проблемами, які сконцентровані у сфері земельної політики, земельних відносин, що є визначальними у всій системі виробничих відносин національної економіки. Загально визнано, що вони є основою продовольчої безпеки держави та її здатності реагувати на зовнішні виклики. Земельні відносини є результатом тривалого суспільного розвитку щодо використання та охорони земель, форм власності і господарювання на ній, пріоритетних способів облаштування території та її землеустрою, що характеризуються національними, соціальними, економічними та іншими особливостями реалізації функції землі як унікального природного ресурсу, фактору виробництва, об'єкта нерухомості, основного засобу сільськогосподарського виробництва. На жаль, можна констатувати, що земельна реформа в Україні до цього часу так і не завершилась формуванням в нашій державі дієвого ринку земель, який би визначав переваги в контексті розвитку національної економіки загалом та продовольчої безпеки зокрема. Це створює низку чинників негативного впливу та загострення наявних проблем, пов'язаних з фінансовим станом економічної системи загалом, а також потребує визначення концептуальної платформи формування ринку земель в Україні.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Наукові розробки стосовно становлення ринкових земельних відносин вже знайшли відображення в дослідженнях І.К. Бистрякова, А.С. Даниленка, М.Г. Ступеня, А.М. Третьяка, М.А. Хвесика та інших вчених-економістів. Незважаючи на наявність вагомих наукових розробок щодо подальших напрямів розвитку земельних відносин, нині залишається низка невирішених питань, які потребують поглиблених наукових розвідок. Насамперед це зумовлено їх трансформацією до ринкових умов господарювання та невизначеністю подальших напрямів земельного реформування.

Постановка завдання. Метою дослідження є узагальнення теоретичних та прикладних основ формування ринку земель як основи продовольчої політики України, що потребує вирішення таких завдань:

- дослідити сучасні тенденції становлення ринку земель в Україні;
- систематизувати складові земельних відносин в напрямі їх ринкової переорієнтації;
- визначити теоретико-концептуальний базис ринку землі як основи продовольчої безпеки держави.

Вклад основного матеріалу дослідження. Сьогодні більшу частину земельних правовідносин на ринкових засадах врегульовано прийнятим у першому читанні Законом «Про ринок земель».

Передусім йдеться про купівлю-продаж земель несільськогосподарського призначення на конкурентних засадах. Тому, по суті, неврегульованими залишаються питання щодо особливостей обігу земель сільськогосподарського призначення. Тому саме цей блок питань потребує законодавчого вирішення. При цьому правове регулювання ринку земель здійснюється відповідно до Конституції України, Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, Законів України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», «Про землеустрій», «Про оцінку земель», «Про охорону земель», законодавства про приватизацію та інших нормативно-правових актів, прийнятих відповідно до них. Крім того, вже наявний законопроект «Про ринок земель» декларує сутнісне визначення ринку земель як системи правовідносин між відчужувачами земельних ділянок (прав на них), та особами, які набувають право на земельні ділянки, органами державної влади, державними органами приватизації та органами місцевого самоврядування, пов'язаними з укладенням, виконанням, зміною та припиненням цивільно-правових договорів, які передбачають відчуження земельних ділянок або прав на них [1].

Хоча в нашій країні на законодавчому рівні ще остаточно не вирішена проблема створення ринку земель, з прийняттям нового Земельного кодексу закладено правове підґрунтя такого розвитку. Однак його становлення – це складний процес, зумовлений насамперед політичними чинниками. Сучасні наукові дослідження свідчать про неоднозначність розуміння поняття «ринок земель» та зведення його подекуди лише до трансакції купівлі-продажу. Між тим це більш широке поняття, під яким розуміється організаційно-економічне і правове середовище, що має забезпечувати громадянам, юридичним особам та державі здійснення цивільно-правових угод щодо переходу права власності на земельну ділянку або права користування нею в установленому законодавством порядку, що приводить до збільшення бюджетних потоків. Як свідчать попередні дослідження, навіть у країнах з високоорганізованими ринковими відносинами купівля-продаж сільськогосподарських земель має обмежений характер і становить лише 0,5–1% від їх загальної площі [2].

Таким чином, зважаючи на компетентні оцінки, можна виокремити ще одне розуміння ринку як суспільної форми організації й функціонування економіки, за якої забезпечується взаємодія виробництва і споживання через посередницькі інститути, що регулюють діяльність виробників і споживачів, їх прямий та зворотний вплив [3].

Крім того, існує потреба визначити класифікаційні ознаки ринку земель, які пропонуються автором (табл. 1).

Таблиця 1. Класифікаційні ознаки поділу ринку земель

№	Класифікаційні ознаки	Структурні елементи
1	Залежно від об'єкта	– ринок земель сільськогосподарського призначення; – ринок земель несільськогосподарського призначення
2	Залежно від ринкової сутності	– ринок купівлі-продажу земель; – ринок оренди земель; – іпотечний ринок земель
3	Залежно від статусу земель	– ринок особливо цінних земель; – ринок деградованих земель; – ринок земель згідно з їх категоріями
4	Залежно від адміністративно-територіальних інтересів	– місцевий ринок земель; – регіональний ринок земель; – загальнонаціональний ринок земель; – глобальний ринок земель

При цьому основними постулатами формування ринку земель як основи продовольчої безпеки мають бути:

- забезпечення механізмів оптимізації землекористування;

- встановлення відповідних обмежень для покупців окремих типів земель сільськогосподарського призначення;
- формування інвестиційної та фінансово-кредитної політики держави у сфері земельних відносин.

З огляду на те, що земельне питання є питанням державної безпеки, можуть виникати певні загрози внаслідок продажу земельних ресурсів закордонним інвесторам. Однак в багатьох країнах світу цю проблему вирішують внаслідок введення системи відповідних обмежень.

Можливість імплементації цього досвіду посилюють задекларовані в Проекті Закону України «Про ринок земель сільськогосподарського призначення» правові положення. Так, як свідчить стаття 2, метою державної політики у сфері обігу земель сільськогосподарського призначення є забезпечення реалізації приватних, суспільних і державних інтересів з урахуванням соціально-економічних, демографічних, екологічних, юридичних та інших чинників, подолання негативних наслідків мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення та суцільної парцеляції цих земель.

Водночас цей же Проект декларує першочергові завдання державної політики щодо запровадження механізмів запобігання спекулятивних операцій та монополізації земель сільськогосподарського призначення [4].

Досягти цих масштабних завдань можна лише за умови формування повноцінного ринку земель в контексті забезпечення розвитку національної економіки.

Фахівці констатують [5], що без узагальнення набутого досвіду, виявлення основних причин попередніх невдач та розробки нових концептуальних підходів до подолання наявних суперечностей розвиток ринкових відносин в Україні стане лише черговою ланкою на нескінченному шляху земельної реформи.

Важливою складовою формування ринку земель в Україні є розробка системи інституціонального забезпечення, яка є необхідною основою для розбудови матеріально-технічної бази. У зв'язку з тим, що Україна перебуває на стадії реалізації завершального етапу земельної реформи, безперечно, є сенс в забезпеченні інституційної спроможності розвитку ринку земель на різних ієрархічних рівнях (рис. 1). Вагоме значення при цьому має відповідне законодавче підґрунтя, адаптоване до вимог ЄС.

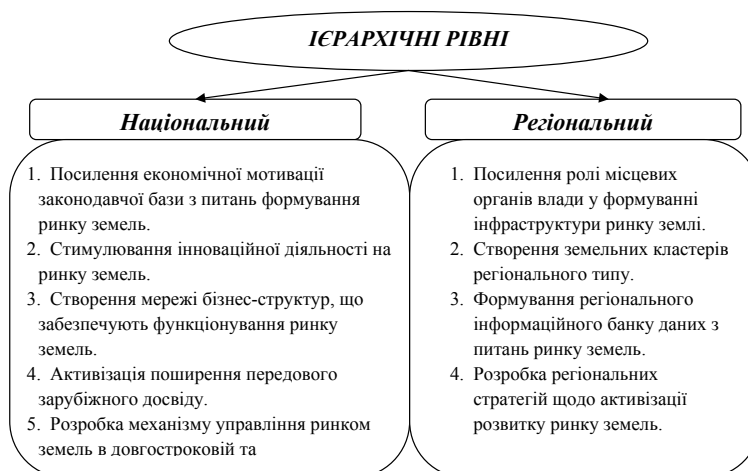


Рис. 1. Рівні забезпечення земельних відносин

Сьогодні можна констатувати, що в Україні завершується формування законодавчої бази, спрямованої на сталий розвиток ринку земель, включаючи земельні ділянки сільськогосподарського призначення, створено передумови ринкового обігу цих земель.

Таким чином, ринок земель – це система організаційно-правових і економічних відносин, що виникають в процесі перерозподілу земель та прав на них між суб'єктами цього ринку на основі конкурентного попиту і пропозиції. За визначенням фахівців, це поняття суттєво відрізняється від категорії «обіг землі» – сукупності земельних угод та операцій із землею. До обігу земель відносяться обмін, дарування та спадкування, оскільки їм не притаманні такі риси ринку, як попит, пропозиція та конкуренція.

В сучасних умовах ринок земель України переважно формується у вигляді двох складових:

- ринок земель сільськогосподарського призначення, де земля є основним фактором виробництва сільськогосподарської продукції;
- ринок земель несільськогосподарського призначення, що формує базис життєзабезпечення суспільства.

Через те, що в Україні діє мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення, на сучасному етапі функціонує лише ринок земель несільськогосподарського призначення, який залишається домінуючим і на перспективу. При цьому питанню наповнення бюджетів всіх рівнів від сплати за продаж земельних ділянок, надходжень від оренди земель сьогодні приділяється першочергова увага.

Згідно з оцінками фахівців основними проблемами ринку земель сьогодні є громіздкий та тривалий процес передачі (продажу) прав на землю та їх реєстрації, мораторій та відсутність вільного продажу земель сільськогосподарського призначення, складні й непрозорі процедури викупу земель та зміни їх цільового призначення. Крім того, недосконале законодавче регулювання призводить до того, що цей сегмент ринку є одним із найскладніших в Україні [6].

У цьому контексті важливо визначити принципи державної політики у сфері діяльності на ринку земель, до яких правомірно віднести:

- прозорість обігу земельних ділянок (прав на них) на ринку земель;
- раціональне використання та охорона земель;
- забезпечення конституційних гарантій та захисту прав суб'єктів ринку земель;
- аналіз та прогнозування сталого функціонування і розвитку ринку земель;
- пріоритетність суспільних потреб.

Щодо ринку земель сільськогосподарського призначення, то, крім визначених принципів, існують інші принципи:

- пріоритетності їх використання за цільовим призначенням; забезпечення консолідації земель та оптимізації землекористування;
- встановлення додаткових вимог для покупців окремих видів земельних ділянок сільськогосподарського призначення;
- встановлення науково обґрунтованих максимальних норм придбання у власність земельних ділянок фізичною чи юридичною особою;
- реалізації переважного права на купівлю земельних ділянок;
- надання окремим категоріям громадян можливості купівлі земельних ділянок державної або комунальної власності (права на їх оренду) з розстроченням платежу.

Отже, сучасне землекористування можна представити у вигляді надзвичайного блоку у системі соціально-економічних відносин через специфіку землі як своєрідної категорії власності й виняткового виду нерухомості. Набуваючи в умовах ринку властивостей товару, земля відрізняється від інших груп товарів і категорій нерухомості двома принциповими особливостями. Перша полягає в тому, що цей ресурс розміщується в просторі, а також його не можна фізично вилучити звидти.

Друга особливість полягає в тому, що, залишаючись об'єктом загальних інтересів і чинником відтворювального процесу, земельний ресурс стає базовим об'єктом суспільного зростання. Викладене означає, що суспільство лишається головним консолідованим «власником» земельного ресурсу, лише делегує конкретним земельним власникам свої розпорядницькі й інші функції.

Вищезазначене сприяло формуванню теоретико-концептуального базису ринку земель в Україні, що наведено на рис. 2. Якщо визначати його структуру, то перш за все необхідно навести визначення передумов та переваг сучасного розвитку земельного ринку в Україні. Ними є:

- формування інституційного середовища;
- екологічний базис забезпечення ринку землі;
- оцінка конкурентних переваг під час створення та формування ринку землі.

Ключовими принципами активізації процесу формування ринку землі в Україні є:

- принцип консолідації економічних інтересів землевласників;
- принцип поступовості включення приватних сільськогосподарських угідь у ринковий обіг;
- принцип диференційованого підходу до визначення сегментів та суб'єктів ринку земель;
- принцип пріоритетності державного регулювання ринку земель та створення системи цінових та податкових важелів впливу;
- принцип обмеження спекулятивно-тінювих угод щодо земельних трансакцій на державному рівні;
- принцип першочерговості формування інструментів державної політики регулювання ефективності та напрямів використання земель сільськогосподарського призначення;
- принцип соціальної відповідальності за порушення умов проведення ринкових операцій з землею.

Як критерії дієвості ринку земель можна визначити ємкість і структуру ринку, екологічні та соціальні обмежуючі чинники цього процесу.

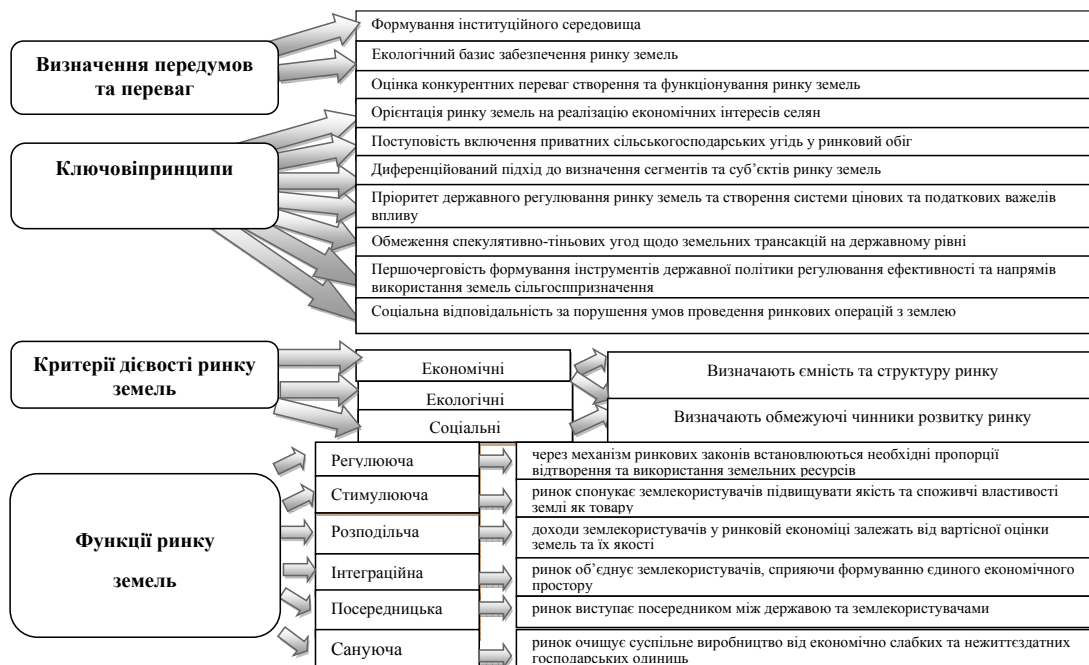


Рис. 2. Теоретико-концептуальний базис формування ринку земель

Звідси система ринкових операцій із земельною власністю має певною мірою умовний характер, тому що лишає власникові у володіння і розпорядження не конкретну матеріальну субстанцію, а тільки контрольоване право користування нею.

Висновки з проведеного дослідження. Отже, розбудова земельних відносин на ринкових засадах:

- 1) буде сприяти пришвидшенню формування законодавчо-нормативного підґрунтя на ринковій основі як бази ринкових земельних відносин;
- 2) дасть змогу ефективно організувати прозорий ринок земель державної, комунальної та приватної власності;
- 3) дасть можливість законодавчо врегулювати питання щодо порядку проведення земельних торгів (аукціонів);
- 4) дасть змогу нівелювати негативні наслідки чинного мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення;
- 5) сприятиме поліпшенню інвестиційного клімату в країні;
- 6) буде спрямована на включення земель сільськогосподарського призначення в економічний обіг, що дасть змогу враховувати ціну землі у вартості виробленої в аграрному секторі продукції, визнати роль земель не тільки як елемента аграрного виробництва, але й як основи продовольчої безпеки держави.

1. Про ринок земель : Концепція Проекту Закону України / Державне агентство земельних ресурсів України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://land.gov.ua/reformuvannia-zemelnykh-vidnosyn/98131-konsepciya-proektu-zakonu-ukraїny-pro-rynok-zemel.html>

2. Андрійчук В.Г. Економіка аграрних підприємств : [підручник] / В.Г. Андрійчук. – 2-ге вид., доп. і перероб. – К. : КНЕУ, 2002. – 624 с.

3. Хвесик М.А. Інституціональна модель природокористування в умовах глобальних викликів : [монографія] / М.А. Хвесик, В.А. Голян. – К. : Кондор, 2007. – 480 с.

4. Ступень Р.М. Формування інституційних засад інвестиційного забезпечення сільськогосподарського землекористування : дис. ... канд. екон. наук / Р.М. Ступень. – Львів, 2013. – 200 с.

5. Антонов А.В. Формування державної політики сталого соціально-економічного розвитку сільських територій як умова зростання якості життя сільського населення : дис. ... докт. екон. наук : спец. 25.00.02 «Механізми державного управління» / А.В. Антонов. – К., 2013. – 432 с.

6. Вірченко О.В. Формування та розвиток ринку землі в умовах економічної модернізації : дис. ... докт. екон. наук : спец. 08.00.01 «Економічна теорія та історія економічної думки» / О.В. Вірченко. – К., 2014. – 200 с.

E-mail: o.krinickaya@mail.ru