

УДК 346.7:332.72

Тетяна Дроздук,старший викладач кафедри правознавства
Київського національного торговельно-економічного університету

СУТНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА РИНКУ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ*

Проаналізовано різноманітні теоретичні підходи до визначення сутності ринку земель. Розглянуто його інфраструктуру, її основних суб'єктів.

Ключові слова: ринок земель, інфраструктура ринку.

Одне з основних завдань сучасного етапу реформування економіки — це формування конкурентного ринкового середовища у всіх її сферах та захист прав учасників економічних відносин. Поряд з працею і капіталом найважливішими фактором виробництва, що суттєво відрізняється від усіх інших, є земля. Земля стає товаром при включенні її в ринковий обіг, ринок земель є невід'ємною частиною економіки держави. Регульований, економічно обґрунтований він не може бути відокремленим від загальної системи ринкових відносин.

У зв'язку з тим, що реформування відносин на ринку земель торкається всіх галузей та суспільного життя в Україні, це питання залишається дискусійним і має велике політичне (визначення засад державної політики, яка дозволить узгодити економічні та соціальні інтереси всіх учасників ринку земель), наукове (розробка цілісної програми, що включатиме етапи та систему заходів, які забезпечать належне функціонування ринку земель) та прикладне (створення належних умов та вдосконалення процесів подальшого становлення ринку земель) значення.

Актуальність проведення дослідження зумовлена потребою проаналізувати різні підходи щодо з'ясування сутності ринку земель, необхідністю визначити його інфраструктуру, як один з основних структурних елементів, що впливає на ефективність функціонування ринку земель в Україні.

Дослідженням відносин становлення та функціонування ринку земель активно займаються такі науковці: А. М. Третяк, Д. С. Добряк, А. С. Даниленко, Ю. Д. Білик, А. Г. Мартин, П. Ф. Кулинич, В. В. Носік, В. І. Семчик, М. В. Шульга та інші. Відзначаючи внесок цих та інших науковців у розвиток зазначеної теми, необхідно зауважити, що в сучасних умовах ці відносини настільки динамічні й суперечливі, а їх дослідження носять фрагментарний характер, що потребують подальшого розгляду. Адаже у проблемі формування ринку земель залишається чимало нерозкритих аспектів.

Метою даної статті є розгляд різних теоретичних обґрунтувань сутності ринку земель та подальше вдосконалення поняття ринку земель, визначення його інфраструктури.

У цьому зв'язку слід зауважити, що у сучасній літературі немає єдиного підходу щодо визначення категорії «ринку земель».

Зазначимо також, що в існуючій юридичній практиці поняття ринку та обігу земель дуже часто змішуються. При цьому частина юристів та економістів трактує поняття «ринку земель» як більш широке ніж «обіг земель» тому, що ринок, крім системи угод (операцій), включає в себе і механізми та інфраструктуру, що її забезпечують, тобто обіг — це сукупність операцій, а ринок — це операції, механізми та інфраструктура. Інша частина фахівців вважає, що земель-

* Рекомендовано до друку кафедрою правознавства Київського національного торговельно-економічного університету.

ний ринок — це частина земельного обігу, що включає в себе лише певні операції, такі як купівля-продаж земельних ділянок (паїв), здача їх в оренду та застава для отримання кредиту, отримання компенсації при вилученні земельної ділянки для державних та суспільних потреб [1].

Наприклад, В. Г. Андрійчук зазначає, що ринок землі можна визначити як сукупність юридично-правових і економічних відносин, що виникають між суб'єктами такого ринку в процесі обігу земельних ділянок: їх оренди, обміну, купівлі-продажу, застави, дарування і спадкування [2].

Натомість, П. Т. Саблук зазначає, що ринок землі — це сфера дій економічних відносин, які виникають у процесі її обігу. «Ринок землі» та «обіг землі» — різні за змістом поняття. Перше — ширше, і включає поряд із системою угод із землею також механізми та інфраструктуру, що забезпечують їх. Під обігом землі розуміють сукупність угод із землею (земельними ділянками, правом на земельну частку (пай), правами на землю) [3].

В. В. Носік зауважує, що в юридичному значенні поняття «обіг земельних ділянок» є тотожним поняттю «перехід прав на земельні ділянки». На його думку, обіг земельних ділянок (перехід прав на земельні ділянки) — це врегульовані нормами чинного законодавства суспільні відносини, що виникають між відповідними суб'єктами у процесі переходу прав на земельні ділянки з підстав і в порядку, передбачених законом, договором, рішенням суду [4].

На думку інших вчених, під обігом земельних ділянок слід розуміти перехід від однієї особи до іншої правомірності розпорядження (у складі права власності) або права володіння земельною ділянкою. Термін «обіг земельної ділянки» є юридичною категорією (юридичною абстракцією), якою позначається сукупність врегульованих правом суспільних відносин, у рамках яких відбувається перехід прав на земельні ділянки від однієї особи до іншої [5].

Ринок землі, як зазначає В. В. Горлачук — це передусім торговельно-господарські відносини, предметом яких є

обіг земельних ділянок, тобто перехід права власності від одного власника до іншого на підставі цивільно-правових угод, рішення суду тощо. Але ринок землі — це також діяльність і продавців, і покупців, що впливає на формування попиту і пропозиції, в результаті чого встановлюється відповідність ціни на землю її дійсній вартості. Об'єктом ринкових відносин є конкретна земельна ділянка, яка перебуває у власності [6].

Слушною є думка, що, з правової точки зору, ринок земель — це врегульовані нормами чинного законодавства суспільні відносини, котрі виникають у процесі здійснення органами державної влади та місцевого самоврядування прав власника на землю від імені українського народу, а також реалізації фізичними і юридичними особами, державою і територіальними громадами гарантованого Конституцією України суб'єктивного права власності та інших прав на земельні ділянки, формування і функціонування інфраструктури ринку землі, державного і самоврядного регулювання ринку землі на національному, регіональному та місцевому рівнях, забезпечення захисту прав учасників ринку землі [7].

Отже, у результаті проведеного аналізу можна констатувати, що значна частина науковців визначає ринок земель окремо з юридичної та економічної точки зору. Деякі з них трактують це поняття надто звужено, зводячи його лише до купівлі-продажу землі тощо. Інші визначають набагато ширше, закладаючи в його основу юридично-правові та економічні відносини, що виникають між суб'єктами ринку земель.

Зупинимось на одній важливій складовій ринку землі, відсутність якої унеможливує його повноцінний розвиток та функціонування — його інфраструктурі.

У науковій літературі справедливо зазначається, що проблема формування інфраструктури ринку земель надзвичайно актуальна для країн з перехідною економікою, у тому числі і для України [8].

На сучасному етапі, коли ринок землі ще остаточно не сформовано, збільшується роль держави в регулюванні цих процесів. Тому необхідно не тільки впровадити

цивілізований ринок земель, а й створити ефективну його інфраструктуру.

На наше переконання, розвиток ринку земель та формування ринкової інфраструктури має відбуватися під контролем держави через уповноважені органи. Обґрунтоване втручання держави при становленні ринку земель на даний час є необхідним, щоб запобігти функціонуванню тіньового ринку. Загальновідомим є те, що від регулюючого впливу держави залежить процес формування дієвої інфраструктури ринку земель, яка б відповідала вимогам сучасності.

Економічні словники визначають, що інфраструктура будь-якого ринку забезпечує його функціонування та включає оптові підприємства, біржі, брокерські фірми, банки, фінансові інститути, податкову систему, транспортні засоби, зв'язок тощо. Такі складові притаманні і для ринку земель, як і для будь-якого іншого ринку.

Отже, інфраструктура ринку землі — це сукупність елементів, що забезпечують безперерйне багаторівневе функціонування суб'єктів земельних відносин і регулюють рух відповідних товарно-грошових потоків [9].

Тому необхідними передумовами для запровадження та функціонування цивілізованого земельного ринку є наявність відповідних інструментів (інститутів) для реєстрації земель та ведення земельного кадастру, забезпечення широкого розповсюдження доступної інформації про земельні ділянки, оцінки земель, проведення реєстрації угод, вирішення суперечок та спірних питань, оптимізації землекористування та здійснення контролю за розподілом земельних ресурсів [10].

Інфраструктуру ринку земель ми розглядаємо як сукупність правових, технічних, економічних, інформаційних, наукових та інших інститутів (елементів), які забезпечують належний режим функціонування ринку при здійсненні операцій купівлі-продажу, оренди, міни, застави, успадкування землі тощо. При цьому варто визначити, що інфраструктура ринку включає такі складові: нормативно-правові (закони та інші нормативно-правові акти); технічно-процедурні (земельні аукціони, землеоціночні та землевпорядні

організації та ін.); фінансово-економічні (земельні (іпотечні) банки, податкова система та ін.); інформаційне та навчально-наукове забезпечення суб'єктів ринку (інформаційні видання про попит і пропозицію земельних ділянок, про ринкову вартість земельних ділянок, навчальні заклади, які готують фахівців з питань землевпорядкування та оцінки земель тощо).

Таким чином, процес подальшого становлення ринку земель повинен передбачати формування його інфраструктури як одного з основних структурних елементів, що впливає на ефективність його функціонування та становлення.

Держава в особі органів державної влади та місцевого самоврядування повинна забезпечити сприятливі умови для формування ринку земель. Відповідно, основними завданням держави на ринку земель є: по-перше — створення сприятливого правового поля для діяльності установ, організацій, інститутів, підприємств та служб (інфраструктури), які повинні обслуговувати ринок земель, надавати безпосередні послуги з ідентифікації об'єктів, оцінки, з виділення землі в натурі тощо; по-друге — держава в особі відповідних органів повинна забезпечити законність та прозорість операцій із земельними ділянками, створити умови для захисту прав та законних інтересів всіх учасників ринку земель тощо.

Ринок земель в Україні вже функціонує та процес його подальшого становлення триває. Повноцінна інституційна база земельного ринку в Україні до цього часу не сформована.

Законодавство, що регулює відносини на ринку земель, сьогодні існує, це — Земельний кодекс України, Цивільний кодекс України, Закон України «Про оренду землі» та інші. Але багато відносин залишаються не врегульованими.

Оскільки будь-яке явище потребує нормативно-правового регулювання, необхідно продовжувати створювати нормативно-правову базу регулювання ринку земель, процесів формування ринкової інфраструктури. Насамперед це стосується прийняття відповідних нормативно-правових актів та нормативних документів, адаптованих до ринкових змін, що забезпечать їх належне функціонування.

У цьому зв'язку значна роль відводиться законопроекту «Про ринок земель». Проект Закону України «Про ринок земель» спрямований на врегулювання правових та економічних засад організації і функціонування ринку земель. Основна його мета полягає у розгорненні повноцінного ринку землі в Україні, але він унормовує лише окремі його аспекти. Завдання, які мав би вирішувати цей закон, запропонований проект вирішує неповністю.

Визначення термінів «обіг земель» та «ринок земель», які запропоновані проектом Закону України «Про ринок земель», підготовленим для розгляду парламентом у другому читанні (а саме: ринок земель — система правовідносин, пов'язаних з укладанням, виконанням, зміною та припиненням цивільно-правових договорів, у тому числі за участю органів державної влади, державних органів приватизації та органів місцевого самоврядування, між відчужувачами земельних ділянок або прав користування ними та набувачами земельних ділянок або прав користування ними; обіг земельних ділянок (прав на них) це перехід права власності або права користування на земельну ділянку між суб'єктами ринку земель на підставі цивільно-правових угод, у тому числі укладених за результатами земельних торгів [11], на нашу думку, дещо звужує поняття ринку земель як системи правовідносин до економічного обігу земельних ділянок, тобто поняття ринку земель асоціюється лише з їх продажем та не повною мірою визначає всі форми обігу земель, переходу права на земельну ділянку від однієї особи до іншої на підставі, зокрема, міни, дарування, успадкування тощо.

За підсумками проведеного дослідження позиції різних науковців щодо сутності ринку земель, ми дійшли висновку, що більш повно ринок земель доцільно визначати як систему юридичних та економічних відносин між відчужувачами та набувачами (фізичними, юридичними особами, державою, державними і недержавними організаціями тощо) земельних ділянок або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису), часток у праві спільної власності на землю,

що виникають на підставі їх купівлі-продажу, оренди, обміну, застави, дарування, успадкування та інститутів (елементів), що обслуговують, забезпечують права та встановлюють обов'язки учасників цих відносин, виконують певні функції щодо нормального режиму організації ринку.

Оскільки формування ринку земель та його інфраструктури має відбуватися під контролем держави через уповноважені органи, то, на нашу думку, потрібно чітко визначити у законопроекті роль держави та рівень державного втручання стосовно процедури організації ринку земель, створення його інфраструктури, вирішення питань розвитку ринку земель. Можливо, доцільно у проект внести норми, які б передбачали формування відповідної інфраструктури ринку. Адже положення закону не дають змоги вирішити нагальні питання ринку земель в Україні. На нашу думку, законопроект «Про ринок земель» доцільно істотно допрацювати та прямо передбачити в ньому суб'єктів інфраструктури ринку земель, а саме: суб'єкти, які здійснюють діяльність у сфері оцінки землі чи права оренди на неї, нотаріальне посвідчення угод, землевпорядні організації, а також надають інші послуги учасникам ринку земель; юридичні та фізичні особи, які мають ліцензію на проведення земельних торгів; консалтингові та ріелторські організації; органи, що здійснюють державну реєстрацію речового права на земельну ділянку та здійснюють ведення державного земельного кадастру; земельний (іпотечний) банк та інші фінансово-кредитні установи.

Це зробило б проект таким, що відбиває цілісну картину організації ринку земель в Україні з усіма його особливостями.

Звичайно, Закон «Про ринок земель» у разі його прийняття не вирішить усіх проблем на земельному ринку. Він спрямований на врегулювання питань торгівлі землею, встановлення чітких правил, але цей Закон не може вирішити всі питання, тим паче зважаючи на те, що на практиці права власників обмежені, а приватизація землі носить формальний характер.

Проектом Закону України «Про ри-

нок земель» планується запровадження обігу земель сільськогосподарського призначення та чіткого механізму проведення земельних аукціонів, які на сьогодні фактично не діють. Але, на нашу думку, він потребує удосконалення із залученням експертів і практиків.

Зауважимо, що з'ясування сутності, визначення інфраструктури ринку земель є лише однією з проблем у забезпеченні належного його функціонування і становлення. Інші проблеми означеної тематики вимагають подальших досліджень.

ПРИМІТКИ

1. Артюшин В. І. Проблеми становлення та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / В. І. Артюшин, М. І. Кобець, М. І. Пугачов ; за ред. Марчіна Свенціцькі. — К. : Аналітично-дорадчий центр Блакитної стрічки ПРООН, 2007. — С. 9.
2. Андрійчук В. Г. Економіка аграрних підприємств : підручник : 2-ге вид., перероб. і допов. / В. Г. Андрійчук. — К. : КНЕУ, 2002. — С. 202.
3. Саблук П. Т. Розвиток земельних відносин в Україні / П. Т. Саблук. — К. : ННЦ ІАЕ, 2006. — С. 261.
4. Носік В. В. Правові питання ринкового обігу земельних ділянок / В. В. Носік // Організаційно-правові проблеми розвитку аграрного і земельного ринків в Україні : зб. тез доп. і наук. повідом. наук.-практ. конф. — К. : Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2004. — С. 51—56.
5. Земельне право України : підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга. — К. : Ін Юре, 2008. — С. 329—330.
6. Управління земельними ресурсами : навч. посіб. для студ. і виклад. вузів III—IV рівнів акредитації / В. В. Горлачук, В. Г. В'юн, А. Я. Сохнич ; за ред. В. Г. В'юна. — Миколаїв : Вид-во МФ НаУКМА, 2002. — 316 с.
7. Земельне право України : підручник / М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімова, Н. О. Багай [та ін.] ; за ред. М. В. Шульги. — К. : Юрінком Інтер, 2004. — С. 202.
8. Мартин А. Г. Регулювання ринку земель в Україні : наук. моногр. / А. Г. Мартин. — К. : Аграр Медіа Груп, 2011. — С. 109.
9. Там само. — С. 110.
10. Артюшин В. І. Зазнач. праця. — С. 29.
11. Проект Закону «Про ринок земель» № 9001-д від 07.12.2011 р. [Електронний ресурс]. — Режим доступу : http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb_n/webproc4_1?pf3511=41981.

Дроздук Татьяна. Сущность и инфраструктура рынка земель в Украине.

Проанализированы различные теоретические подходы определения сущности рынка земель. Рассмотрена его инфраструктура, ее основные субъекты.

Ключевые слова: рынок земель, инфраструктура рынка.

Drozduk Tetyana. The essence and infrastructure of the land market in Ukraine.

The various theoretical approaches to determining the essence of the land market were analyzed. It's infrastructure and main subjects were mentioned.

Key words: land market, infrastructure of the market.