

Ю. О. Литвиненко,
аспірант, Чернігівський державний інститут економіки і управління, м. Чернігів

РИНОК ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ: СУТНІСТЬ, ЗАВДАННЯ, ФУНКЦІЇ

J. Litvinenko,
Postgraduate, Chernihiv State Institute of Economics and Management, Chernihiv

THE LAND MARKET IN UKRAINE: THE NATURE, OBJECTIVES, FUNCTIONS

У статті розглянуто питання щодо поняття та становлення ринку землі, досліджено різні підходи до тлумачення дефініції "ринок землі", адже формування ринку земель сільськогосподарського призначення є одним з найбільш дискусійних і заполітизованих питань аграрної політики в Україні. Вивчено основні функції та завдання ринку землі в сучасних умовах.

The questions on the concept and establishment of a land market, explored different approaches to the interpretation of the definition of "land market", since the formation of the agricultural land market is one of the most controversial and politicized issues of agricultural policy in Ukraine. The basic functions and tasks of the land market in the modern world.

Ключові слова: ринок землі, оренда, земля, купівля-продаж, державне регулювання, товар.
Key words: land market, rent, land, sale, government regulation, product.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Розвиток людського суспільства в усі часи був нерозривно пов'язаний із землею, яка і на сьогодні залишається основою забезпечення населення планети продуктами харчування і джерелом суспільного багатства. З часу виникнення приватної власності на землю вона стала товаром, що зумовило розвиток ринку землі. Відновлення приватної власності на землю в Україні стало основою для укладання цивільно-правових угод стосовно земельних ділянок і започаткування ринку землі. Земля є унікальним товаром, оскільки її ціна з часом зростає.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Питання щодо поняття та становлення ринку землі часто ставало предметом наукових розвідок вітчизняних та зарубіжних науковців, серед яких варто виділити В.Я. Месель-Веселяк, І.Р. Михасюк, Є.Й. Майовець, П.Т. Саблук, В.М. Трегобчук, М.М. Федоров та інші. Більшість науковців трактують ринок землі як систему організаційно-правових і економічних відносин, що виникають у процесі перерозподілу земель та прав на них між суб'єктами цього ринку на основі конкурентного попиту і пропозиції. Проте це поняття суттєво відрізняється від категорії "обіг землі" — сукупності земельних угод та операцій із землею. До обігу земель відносяться також обмін, дарування та спадкування, оскільки їм не притаманні такі риси ринку, як попит, пропозиція та конкуренція.

ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ

Метою дослідження є з'ясування сутності дефініції "ринок землі", визначення його функцій та завдань.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Дуже часто ринок землі трактується як традиційний процес купівлі-продажу, який є реалізацією механізму взаємодії попиту і пропозиції на землю. Можна зустріти думку про те, що ринок землі — це засіб перерозподілу земель між їхніми власниками економічними методами на основі конкурентного попиту і пропозиції, що забезпечує купівлю-продаж земельних ділянок або прав на них, визначення вартості землі та визнання її капіталом і товаром, встановлення рівноваги цін на неї в різних регіонах країни, розподіл між конкуруючими варіантами використання земель та суб'єктів ринку [7, с. 270].

У вітчизняній літературі існують різні погляди щодо трактування суті ринку землі. Дуже часто науковці трактують суть ринку землі практично тільки з юридичного погляду. Наприклад, Н.В. Шарафутдінова стверджує, що "з правової точки зору ринок землі являє собою сукупність суспільних відносин, що регулюються нормами чинного законодавства під час здійснення органами державної влади й місцевого самоврядування перерозподілу земель між їхніми власниками економічними методами" [3, с. 95].

На думку В. Месель-Веселяк, земля за всіма правилами ринкової економіки повинна бути товаром, тобто купуватися і продаватися" [12, с. 6]. Повинен функціонува-

ти і ринок землі, оскільки приватна власність на землю стимулює її ефективне використання, а не врахування вартості землі спотворює вартість створюваного продукту і не забезпечує нормального процесу відтворення [11, с. 73].

На думку В. Ярмоленко, ринок землі не націлений на покращення умов праці і життя землеробів, а виключно на перерозподіл земельної ренти [8, с. 100]. В. Ярмоленко твердить, що у створенні ринку земельних ресурсів найбільше зацікавлені міжнародні корпорації та фінансові організації, а також монопольно-фінансові угруповання, які скуповуватимуть земельні ділянки за сприятливих для них економічних умов, штучно утримуючи при цьому низькі ціни на землю. На його думку, ринок землі позбавить права власності на неї тих, хто на ній працює, а створення іпотечних банків призведе до втрати селянами земельних ділянок. Звичайно, значний вплив на ринок землі чинять монопольно-фінансові угруповання та "грошові мішки", які намагатимуться свідомо утримувати низькі ціни на земельний ресурс і скуповувати земельні ділянки за певних сприятливих для них економічних умов. На наш погляд, можливість такої загрози в Україні об'єктивно потребує посилення ролі держави щодо регулювання ринку землі. Світовий досвід свідчить, що за жорсткого регулювання державою земельних відносин порушення на земельному ринку зводяться до мінімуму [9, с. 73].

За визначенням В.М. Трегобчук та Н.М. Скурської, "ринок землі є складним механізмом регулювання земельних відносин, пов'язаних із суспільними, правовими, соціально-економічними, екологічними аспектами привласнення, використання та відтворення земельних ресурсів, розвитком аграрного виробництва та підвищенням добробуту селян" [10, с. 18].

На думку А.С. Даниленко, ринок землі — це система юридичних та економічних відносин, де права володіння, користування і розпорядження земельними ділянками визначаються цивільним та земельним законодавством і можуть передаватися між суб'єктами цих відносин без зайвих обмежень їхніх дій [7, с. 152].

Можна зустріти в науковій літературі і трактування ринку землі не як реального економічного механізму взаємодії попиту на землю і пропозиції землі, а як "державно-комерційну структуру" у якій держава відіграє регуляторну роль [1, с. 167]. Регуляторний вплив держави полягає в тому, що вона має регулювати взаємовідносини між суб'єктами ринкових операцій, але не шляхом адміністративного пресингу, а за рахунок створення правових норм, які чітко регламентують дії кожного учасника ринку землі [1, с. 167].

За визначенням Є. Янушевич, ринок землі, як сфера товарного обігу — це обмін землі, при якому виникають і реалізуються відносини, пов'язані з купівлею-продажем, заставою, формуванням попиту та пропозиції, ціни, здійсненням ефективної господарської діяльності [4, с. 108].

У ході дослідження дефініції "ринок землі" досліджено, що ринок землі є системою економічних й правових відносин між громадянами, юридичними особами та державою, що виникають у процесі купівлі-продажу, оренди, іпотеки та обміну землі для здійснення ефективної господарської діяльності. На земельному ринку купівля-продаж землі, оренда, застава й обмін земельних ділянок є формами ринкових операцій із землею. Зауважимо, що купівля-продаж земельних ділянок у країнах Заходу не є основною формою ринкових операцій із землею. Частка операцій, пов'язаних із купівлею-продажем землі, не перевищує 3 % від їхньої площі, натомість значно більшу роль відіграють орендні земельні відносини та іпотека. При цьому 99 % землі купує держава, яка здає потім ці землі в оренду [11, с. 13].

На основі проведеного дослідження варто визначити "ринок землі", як механізм регулювання земельних відносин, дія якого направлена на ефективне та цільове використання земельних ресурсів.

Відповідно ринок землі виконує в економіці два основні завдання:

1. Забезпечує реалізацію принципу раціонального й ефективного використання землі, отримання максимальної віддачі з кожної одиниці земельної площі за мінімальних затрат.

2. Формує відношення до землі як до особливої цінності, сприяє збереженню земель і підвищенню їх родючості. Це завдання ринок може виконувати за умови активної ролі держави, яка забезпечує охорону земель як найважливішого природного ресурсу, створює правові, економічні й організаційно-технологічні умови для відтворення і підвищення родючості земель [14].

Головними аспектами формування земельного ринку є:

— удосконалення існуючої законодавчої та нормативно-правової бази та прийняття нових законопроектів, які створюють передумови становлення прозорого ринку землі;

— наявність земель для продажу або надання в оренду;

— наявність платоспроможного попиту на землю;

— створення такої методики ціноутворення, яка враховувала б усі чинники, що визначають її вартість;

— розвинена система державного регулювання ринку землі на місцевому, регіональному та національному рівнях;

— наявність відповідної ринкової інфраструктури;

— створення відповідної системи державної підтримки виробників товарної сільськогосподарської продукції, умов для функціонування та розвитку іпотеки;

— встановлення відповідних екологічних та технологічних умов з метою забезпечення вимог щодо ефективного використання земельних ділянок;

— створення ефективного організаційно-правового механізму оформлення угод;

— поява соціально-економічної мотивації виходу на земельний ринок продавців земельних ділянок тощо [11, с. 76].

Найбільш повно сутність ринку землі розкривається у виконуваних ним функціях:

1) регулювання, яка полягає у тому, що ринок землі приводить у відповідність платоспроможний попит пропозиції землі за допомогою механізму цін, визначає напрями перерозподілу земель між аграрною сферою та іншими галузями економіки;

2) стимулювання, що проявляється у спонуканні ринком землекористувачів до зниження витрат виробництва продукції за рахунок здійснення додаткових капіталовкладень, спрямованих на покращення якості землі;

3) розподілу, що забезпечує перерозподіл доходів окремих землевласників за допомогою механізму цін і зумовлює соціальне розшарування суспільства за доходами;

4) контролю над привласненням земель, скороченням витрат на придбання земельних ділянок;

5) ціноутворення, яка проявляється в процесі здійснення ринкових операцій із землею тоді, коли на основі збалансування попиту і пропозиції землі здійснюється остаточне визначення ціни землі;

6) інформування, що забезпечує інформацією продавців і покупців земельних ділянок про попит, пропозицію та ціни на землю, дає змогу суб'єктам ринку порівняти своє становище з конкурентами;

7) інтеграції, яка полягає в тому, що ринок землі об'єднує усіх його учасників в одне ціле, що сприяє формуванню єдиного економічного простору у сфері земельних ресурсів як на рівні окремої держави, так і на наддержавному рівні [14].

ВИСНОВКИ

Ринок землі є одним із пріоритетних ринків України. Світова фінансова криза істотно вплинула на подальший розвиток земельного ринку в Україні. В той же час інвестиційна привабливість земельного ринку в Україні залишається на високому рівні. Формування цивілізованого та прозорого ринку землі є дуже складним, поступовим і тривалим процесом. Ефективне функціонування ринку землі передбачає всебічний контроль з боку держави, яка повинна регулювати перерозподіл земель, встановлювати розміри приватного землеволодіння, контролювати використання земель за цільовим призначенням.

Література:

1. Гнаткович О. Державне регулювання ринку землі / О. Гнаткович // Екологоекономічні проблеми розвитку АПК: матер. Міжнар. наук.-практ. конф., 2002 р. — Т. 2. — Львів: Львівський ДАУ, 2002. — С. 164—167.
2. Шебаніна О.В. Щодо проблеми землекористування та становлення в Україні раціонального ринку сільгоспземель / О.В. Шебаніна // Трансформація земельних відносин до ринкових умов господарювання: матер. Других зборів Всеукраїнського конгресу економістів-аграрників південного регіону України 11—13 січня 2009 р. — Миколаїв, 2009. — С. 30—36.
3. Шарафутдінова Н.В. Стан розвитку ринку землі в Україні / Н.В. Шарафутдінова // Землеустрій і кадастр. — 2004. — № 1—2. — С. 93—96.
4. Янушевич Є. Формування ринку землі на регіональному рівні та стимулювання її використання (на прикладі Львівщини) / Є. Янушевич // Регіональні аспекти розвитку і розміщення продуктивних сил України: зб. наук. праць Тернопільської АНГ. — Тернопіль, 2000. — Вип. 4. — С. 108—109.
5. Шебанін В.С. Щодо напрямів удосконалення механізму земельних відносин в Україні / В.С. Шебанін, І.І. Червен, І.Д. Бурковський // Трансформація земельних відносин до ринкових умов господарювання: матер. Других зборів Всеукраїнського конгресу економістів-аграрників південного регіону України 11—13 січня 2009 р. — Миколаїв, 2009. — С. 12—18.
6. Саблук П.Т. Структурно-інноваційні зрушення в аграрному секторі України як фактор його соціально-економічного зростання / П.Т. Саблук // Економіка АПК. — 2004. — № 6. — С. 3—8.
7. Даниленко А.С. Формування ринку землі в Україні / А.С. Даниленко, Ю.Д. Білик. — К.: Вид-во "Урожай", 2006. — 277 с.
8. Ярмоленко В.П. Ринок землі: омана і реальність / В.П. Ярмоленко // Агроінком. — 2006. — № 9—10. — С. 100—109.
9. Стороженко О.О. Приватна власність на землю — бурхливий розвиток, чи занепад / О.О. Стороженко // Вісник Уманської державної аграрної академії. — 2001. — № 1, 2. — Умань, 2001. — С. 72—73.
10. Трегобчук В.М. Удосконалення земельних відносин в аграрній сфері: наук. доповідь / В.М. Трегобчук, Н.М. Скурська, В.Д. Яровий. — К.: Об'єднаний ін-т економіки НАНУ, 2004. — 47 с.
11. Федоров М.М. Особливості формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / М.М. Федоров // Економіка АПК. — 2007. — № 5. — С. 73—78.
12. Месель-Веселяк В.Я. Реформування аграрного сектора України: здобутки і проблеми / В.Я. Месель-Веселяк // Економіка АПК. — 2003. — № 5. — С. 3—8.
13. Трегобчук В.М. Методологічні засади формування та функціонування ринку сільськогосподарських земель / В.М. Трегобчук, Н.М. Скурська // Проблеми розвитку земельних відносин на засадах нового Земельного Кодексу України: матер. всеукр. наук. конф., м. Київ, 2002 р. — К., 2002. — С. 42—46.
14. Савчин О.Я. Суть, структура та функції ринку землі / О.Я. Савчин [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://archive.nbuv.gov.ua/portal/Soc_Gum/Vlca_ekon/Ekon/2010_33/39.pdf

References:

1. Hnatkovych, O. D. (2002), "State regulation of land", *Ekolohoeconomichni problemy rozvytku APK : mater. Mizhnar. nauk.-prakt. Konf [Ecological and economic problems of agricultural development: Mater. Intern. scientific-Pract. conf.]*, L'vivs'kyj DAU, L'viv, Ukraine.
2. Shebanina, O.V. (2009), "Regarding the problem of land and establishment of efficient market in Ukraine farmland", *Transformatsiia zemel'nykh vidnosyn do rynkovykh umov hospodariuvannia : mater. Druhykh zboriv Vseukrains'koho konhresu ekonomistiv-ahrarynykiv pivdennoho rehionu Ukrainy [The transformation of land relations to market conditions: Mater. Second Meeting of Congress of agricultural economists in Southern Ukraine]*, pp. 30—36, Mykolaiv, Ukraine.
3. Sharafutdinova, N.V. (2004), "The state of the land market in Ukraine", *Zemleustrii i kadastr*, vol. 1—2, pp. 93—96.
4. Yanushevych, Y.V. (2000), "Formation of the land market at the regional level and stimulate its use (for example, Lviv)", *Rehional'ni aspekty rozvytku i rozmischennia produktyvnykh syl Ukrainy : zb. nauk. prats' Ternopil's'koi ANH*, vol. 4, pp. 108—109.
5. Shebanin, V.S. (2009), "As for areas to improve the mechanism of land relations in Ukraine", *Transformatsiia zemel'nykh vidnosyn do rynkovykh umov hospodariuvannia: mater. Druhykh zboriv Vseukrains'koho konhresu ekonomistiv-ahrarynykiv pivdennoho rehionu Ukrainy [The transformation of land relations to market conditions: Mater. Second Meeting of Congress of agricultural economists in Southern Ukraine]*, pp. 12—18, Mykolaiv, Ukraine.
6. Sabluk, P.T. (2004), "Structural and innovative developments in the agricultural sector of Ukraine as a factor in the socio-economic growth", *Ekonomika APK*, vol. 6, pp. 3—8.
7. Danylenko, A.S. (2006), "Formation of a land market in Ukraine": *Vyd-vo "Urozhaj"*, Kyiv, Ukraine.
8. Yarmolenko, V.P. (2006), "The land market: delusion and reality": *Ahroinkom*, vol. 9—10, pp. 100—109.
9. Storozhenko, O.O. (2001), "Private ownership of land — rapid growth, or decline", *Visnyk Umans'koi derzhavnoi ahrranoi akademii*, vol. 1, 2, pp. 72—73.
10. Trehobchuk, V.M. (2004), "Improvement of land relations in agriculture": science report, Kyiv, Ukraine.
11. Fedorov, M.M. (2007), "Features of formation of the agricultural land market in Ukraine", *Ekonomika APK*, vol. 5, pp. 73—78.
12. Mesel'-Veseliak, V.Ya. (2003), "Agricultural reform in Ukraine": *Achievements and challenges*, *Ekonomika APK*, vol. 5, pp. 3—8.
13. Trehobchuk, V.M. (2002), "Methodological principles of formation and functioning of agricultural land", *Problemy rozvytku zemel'nykh vidnosyn na zasadakh novoho Zemel'noho Kodeksu Ukrainy : mater. vseukr. nauk. konf., m. [Problems of land relations on the basis of the new Land Code of Ukraine: Mater. All-Ukrainian. sciences. conf.]*, pp. 42—46, Kyiv, Ukraine.
14. Savchyn, O. Ya. (2010), "The essence of the structure and function of a land", available at: http://archive.nbuv.gov.ua/portal/Soc_Gum/Vlca_ekon/Ekon/2010_33/39.pdf (Accessed 21 July 2014).

Стаття надійшла до редакції 20.08.2014 р.