

УДК 338.43; 332.2

ЕКОНОМІЧНИЙ МЕХАНІЗМ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬНОГО КАПІТАЛУ

Рибалко С.В.

В статті обґрунтовані основні напрями формування економічного механізму ринку сільськогосподарських земель в Україні із врахуванням історичних та національних особливостей. Проаналізовано різноманітні теоретичні підходи до суті ринку землі. Подано визначення поняття "ринок землі". Наведено світовий досвід у формуванні ринку земельного капіталу. Зазначено функції ринку землі й основні умови ефективного його функціонування в Україні. Розглянуто першорядні завдання, які вирішуються за допомогою цивілізованого ринку земель.

Ключові слова: земельний капітал, земельний ринок, механізм, ефективність, капіталізація.

ВСТУП

Зміни в економіці вимагають радикальних змін щодо раніше ustalених прав власності та земельних відносин. Ці зміни спрямовані на докорінну перебудову відносин землекористування і полягають у впровадженні різних форм власності на землю та надання власникам права самостійно вирішувати питання щодо розпоряджання нею. Зміни власності в господарюванні сільськогосподарських підприємств створили широкий спектр власників земельного капіталу різних форм власності. Істотне подібнення сільгоспугідь, неефективне їх використання та порушення порядку проведення земельних угод

об'єктивно зумовлює необхідність формування механізмів регульованого ринку земельного капіталу.

Розвиток та ефективність функціонування економіки України сьогодні значною мірою залежить від ефективності функціонування ринків ресурсів, особливе місце серед яких займають земельні ресурси. Становлення та розвиток ринку землі в Україні передбачає докорінну зміну земельних відносин, що існували протягом багатьох років, відмову від державної власності, розвиток приватної власності на землю. Однією з найактуальніших проблем реформування економічних відносин в Україні є формування такої моделі земельного ринку, яка відповідає б інтересам суспільства.

Законодавчо-регульований, економічно - обґрунтований ринок сільськогосподарських земель не може бути вилученим із загальної системи

Рибалко Сергій Вікторович, к.е.н., доцент, докторант Національного наукового центру «Інститут аграрної економіки», м. Київ

ринкових земельних відносин та прискорюватиме капіталізацію земель. Його формування в нашій державі – вимога часу, оскільки для підприємливих господарів-власників він потрібний і необхідний, як і купівля-продаж інших засобів виробництва. Важливість та неминучість функціонування ринку землі в сільському господарстві неодноразово підкреслюється у працях П.Т.Саблука, В.В.Юрчишина, П.І. Гайдуцького, О.М.Онищенко, В.М.Трегобчука. Вагомий внесок у розвиток теорії і можливості практичного втілення ринку землі в аграрний сектор економіки зробили українські вчені А.М.Третяк, Ю.Д.Білик, А.Д.Юрченко, та російські науковці О.Є.Булатов, М.В.Комов, В.А.Горемікін, Р.Р.Гумеров, Е.М. Крилатих. Потрібно відзначити недостатню теоретичну розробленість економічних важелів становлення ринку земельного капіталу. На сучасному етапі, в Україні не створено правового поля становлення та регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення, в силу чого введено численні заборони та обмеження обороту значених земель. У результаті цивільно-правові земельні угоди укладаються підпільно і залишаються неконтрольованими, а їх учасники, а також держава та місцеве самоврядування зазнають економічних втрат. Ось чому існує нагальна необхідність вивчення та узагальнення досвіду функціонування ринку земельного капіталу в інших країнах світу, розробки економічного механізму формування земельного ринку в Україні.

Мета дослідження полягає у обґрунтуванні основних напрямів формування економічного механізму ринку сільськогосподарських земель в Україні із врахуванням історичних та національних особливостей.

Теоретичною та методологічною основою дослідження є діалектичний метод пізнання і системний підхід до вивчення економічних процесів; монографічний; законодавчі, нормативно-правові акти з питань земельної політики агропромислового виробництва.

РЕЗУЛЬТАТИ ДОСЛІДЖЕННЯ

Організація та функціонування ринку сільськогосподарських земель в Україні, як важливої складової ринкової економіки повинні орієнтуватись на вирішення важливих завдань, пов'язаних із забезпеченням ефективного використання земельного фонду; формуванням і реалізацією принципів раціонального використання землі; раціоналізацією форм землекористування; стимулюванням раціонального використання і підвищення родючості ґрунтів; обслуговуванням обороту земель, які перебувають у приватній власності громадян.

У вітчизняній економічній літературі існують різні погляди щодо трактування суті ринку землі, у науковій літературі немає єдиного погляду на його поняття. Кожне з них висвітлює різноманітні його аспекти. Багато науковців трактують суть ринку землі практично тільки з юридичного погляду [1, 4, 7, 8]. Зокрема, Н.В. Шарафутдінова вважає, 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" [7, с. 95]. А.С. Даниленко під ринком землі розуміє систему "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" [4, с. 152].

Ринок землі розглядають також не як реальний економічний механізм взаємодії попиту на землю і пропозиції землі, а як "державно-комерційну структуру" [3, с. 167], у якій держава відіграє регулятивну роль. Регулятивний 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" [3, с. 167]. Зауважимо, що специфіка землі як важливого економічного ресурсу, та досвід західних країн передбачає постійний та жорсткий контроль за процесом формування та функціонування земельного ринку з боку держави.

Найчастіше в літературі ринок землі трактується як традиційний процес купівлі-продажу, який є реалізацією механізму взаємодії попиту і пропозиції на землю. Заслуговує на увагу думка, 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 [4, с. 270]. На те, що ринок землі забезпечує визначення вартості землі та визнання її капіталом, звертає увагу М.М. Федоров [6].

Підсумовуючи усі викладені погляди, ми вважаємо, 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.

Особливості та тенденції розвитку земельного ринку в сільському господарстві, які доцільно враховувати під час формування ринку землі в Україні зводяться до наступного. В англо-американських державах законодавство розглядає всі права землеволодіння як право на нерухомість у межах цивільного права. Раціональне використання землі для сільськогосподарських потреб забезпечується переважно правовими актами та економічними методами. У західноєвропейських континентальних країнах право власності на землю також є частиною загального права власності на нерухомість. Проте воно виходить за межі цивільного кодексу і всебічно представлено в спеціальних

законів, які передбачають різноманітні адміністративно-правові методи. Державні органи управління, місцеві владні структури можуть вимагати від власників землі здійснювати землемеліоративні та землеохоронні заходи відповідно до їх планів і під їх контролем. Крім того, передбачається примусове вилучення земельних ділянок, які використовуються неефективно, і передача їх великим, добре організованим фермерським господарствам. Такий підхід практикується досить часто в Німеччині, Бельгії, Франції та Іспанії.

З впровадженням приватної власності на землю і формуванням ринку сільськогосподарських земель загострюється питання використання та охорони земельних ресурсів. Досвід США свідчить про нагальну потребу посилення державного контролю за аграрною діяльністю з метою запобігання забруднення навколишнього середовища та охорони земель сільськогосподарського призначення.

На земельному ринку розвинутих країн діє система посередницьких, обслуговуючих структур, страхових компаній, об'єднань фермерів, юридичних фірм, агентств оцінювачів земельної власності та рекламних фірм. У США існують спеціалізовані фірми, які професійно займаються управлінням земель "відсутніх власників". Крім того, такі фірми проводять операції з купівлею і продажем землі, оцінкою нерухомості, страхуванням, включаючи консалтингові послуги. Інтегроване спільне управління розповсюджене й в інших країнах світу, але не на рівні компаній і власників, а на рівні об'єднань дрібних фермерів, які організуються для ефективного управління та спільного ведення господарства. Подібні об'єднання мають місце, зокрема, в Італії, Іспанії, Франції і Португалії [1]. У сільському господарстві розвинутих країн сформована та ефективно діє так звана земельна іпотека. Земельні банки не лише виділяють кредити під заставу нерухомості своїм клієнтам-фермерам, а й надають цілу низку послуг, пов'язаних із організацією обліку господарської діяльності, вивченням методів аналізу ефективності господарської діяльності та фінансового стану фермерських господарств, наданням інформації про ринок сільськогосподарських товарів і засобів виробництва. Місцеві земельні банки також консультують своїх клієнтів з різних аспектів розвитку їх господарства, разом з фермерами розробляють довгострокові програми підвищення ефективності виробництва, що в свою чергу допомагає визначити потреби в кредитах і можливості їх сплати.

Встановлено, що на сучасному етапі в зарубіжних країнах на земельному ринку об'єктом торгівлі виступає належність землі, тобто право власності, чи право користування нею, або перше і друге одночасно. Ринок землі, як об'єкт власності, характеризується наявністю приватної власності на землю, купівлею та продажем, здачею в оренду, заставу тощо. Для ринку землі, як об'єкту господарювання властива державна та колективна власність. Продається і купується право користування землею, яка перебуває у державній власності. Кожен з

ринків має свою ринкову структуру, облік руху земельних ресурсів, відповідну систему цін тощо.

Земельний ринок у країнах Центральної та Східної Європи перебуває в стадії формування, а тому активно не діє. З метою недопущення спекуляції землею, законодавством може вводитися мораторій на купівлю-продаж землі на 3-5 років, як це має місце в Угорщині та Румунії. Крім того, обмежуються права вільного розпорядження землею шляхом введення обов'язкового використання землі для сільського господарства протягом п'яти років (Болгарія, Угорщина, Чехія і Словаччина). У більшості країн заборонено продавати землю іноземцям. Однак таке обмеження не чинне в Польщі, Югославії, Чехії та Словаччині. Для земельного ринку в Східній Німеччині характерне жорстке регулювання його державою так само, як і в ФРН. Найбільш наблизилися до становлення ринку землі Польща та Югославія.

З метою вдосконалення орендних відносин необхідне формування складових інфраструктури земельного ринку, а саме: створення при районних держадміністраціях консалтингових служб, які надаватимуть інформаційні послуги зацікавленим особам щодо попиту та пропозиції на оренду землі, поради щодо справедливої орендної плати; проведення земельних конкурсів за право оренди земельних ділянок; створення маркетингових фірм з обслуговування як ринку землі, так і відносин оренди; підготовка спеціалістів, які будуть розробляти рекомендації стосовно розміру орендної плати за земельні ділянки різної якості.

ВИСНОВКИ

На фоні розвитку конкуренції між різними агроформуваннями ринкового типу створюються умови для виявлення відмінностей між різними формами господарювання і ефективного використання земельних ресурсів. А із зростанням ефективності й доходності сільськогосподарських підприємств зароджується мотивація до придбання і раціонального використання земельної власності.

На нашу думку, шлях до капіталізації один - перетворити землю в товар. Найгострішою сьогодні є проблема введення сільськогосподарських земель товарного виробництва в ринковий обіг. За оцінками спеціалістів Держкомзему, вартість всієї землі в Україні становить близько 330 трлн грн. І цей колосальний ресурс держава використовує неефективно.

Повноцінний ринок землі має включати: по-перше, наявність земель сільськогосподарського призначення у ринковому обігу; по-друге, достатню кількість потенційних продавців і платоспроможних покупців, які можуть придбати землі сільськогосподарського призначення, та мотивації їх виходу на ринок; по-третє, створення необхідної ринкової інфраструктури; по-четверте, сформованість системи ціноутворення на земельні ділянки сільськогосподарського призначення залежно від їх якості і місця розташування; по-п'яте, наявність організаційно-правового та економічного механізму

укладання цивільно-правових земельних угод і управління та регулювання становлення ринку становлення сільськогосподарського земельного сільськогосподарських земель. ринку; по-шосте, чіткий державний контроль,

ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Аграрна реформа в Україні / П.І.Гайдуцький, П.Т.Саблук, Ю.О. Луценко та ін. [За ред. П.І.Гайдуцького]. – К.: ННЦІАЕ, 2005. – 424 с.
2. Гнаткович О. Державне регулювання ринку землі / О.Гнаткович // Еколого-економічні проблеми розвитку АПК: матер. міжнар. наук.-практ. конф., 25-27 вересня 2002 р. - Т. 2. - Львів : Львівський ДАУ, 2002. - С. 164-167.
3. Головатюк М.С. Новий Земельний кодекс України: ринок землі та його регулювання / Головатюк М.С. // Економіка АПК. – 2002. – №9. – С.6-10.
4. Даниленко А.С. Формування ринку землі в Україні / А.С.Даниленко, Ю.Д.Білик. - К.: Вид-во "Урожай", 2006. - 277 с.
5. Лактіонова Г.П. Розвиток відносин власності на землю / Лактіонова Г.П. // Вісник аграрної науки Причорномор'я. – 2002. – №2 (26). – С.170-175.
6. Федоров М.М. Особливості формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / М.М. Федоров // Економіка АПК. - 2007. - № 5. - С. 73-78.
7. Шарафутдінова Н.В. Стан розвитку ринку землі в Україні / Н.В. Шарафутдінова // Землеустрій і кадастр. - 2004. - №1-2. - С. 93-96.
8. Шибанін В.С. Щодо напрямів удосконалення механізму земельних відносин в Україні / В.С. Шибанін, 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.
9. 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.