

Газуда М.В.

ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ

Виявлено визначальні риси ринку в цілому, і земельного ринку, зокрема. Окреслено основні елементи повноцінного функціонування земельного ринку, обґрунтовано механізми стимулювання розвитку ринку нерухомості, в тому числі земельного ринку. Актуальність питання зумовлена необхідністю дослідження „ринку землі” та „обігу землі” як різних за змістом понять. Враховуючи, що окремі проблеми ще недостатньо досліджені, у статті розглядаються також питання сталого соціально-економічного розвитку як на державному, так і регіональному рівнях.

Ключові слова: ринок праці, земельний ринок, обіг землі, елементи функціонування земельного ринку, кредитні ресурси, інвестиції,

економічне зростання, доходи, концепція сталого розвитку.

І. Вступ. У перехідний період в Україні відбувається активне формування ринку нерухомості, в тому числі і становлення ринку землі. Вивчення теоретичних засад формування ринку землі і проблем його розвитку, механізмів його регулювання на різних етапах економічних перетворень займалися такі дослідники, як С.П. Азізов, О.А. Фрішнова, С.М. Злупко, П.К. Канінський, П.Т. Саблук, В.М. Трегобчук, М.М. Федоров та інші.

Дослідження спонукає до розв'язання наступних завдань: виявлення основних ознак ринку в цілому, та ринку землі зокрема; відмінність ринку землі від обігу землі; виокрем-

лення основних елементів повноцінного функціонування земельного ринку; роль кредитних ресурсів у становленні та розвитку ринку землі на прикладі США.

II. Постановка завдання. В статті розглядаються концептуальні основи формування і розвитку ринку земель, а також роль науково-інтелектуального, матеріально-технічного і фінансово-економічного потенціалів у практичній реалізації концепції сталого і екологізрівноваженого розвитку економіки у відповідності до Конференції ООН з навколишнього середовища і розвитку (1992 р. м. Ріо-де-Жанейро). Заслужують на увагу теоретичні положення всесвітньовідомого вченого С.А. Подолінського з проблем дослідження постійності та нагромадження енергії, що лягло в основу розвитку концепції сталого соціально-економічного розвитку суспільства.

III. Результати. В процесі дослідження розкрито проблему розвитку земельних відносин в умовах формування ринку землі. В окремих наукових публікаціях відмічається [1, 125], що:

- ринок взагалі – це система економічних відносин між продавцями та покупцями товарів та послуг, форма зв'язку між сторонами обміну, в процесі якого встановлюється ринкова ціна на об'єкт обміну і відбувається зміна його власника;
- також поняття ринку означає економічний або географічний простір, у якому відбувається процес товарного обігу, обмін товарів на гроші і навпаки;
- ринком називають також механізм, що зводить разом продавців і покупців товарів та послуг і регулює відносини між ними;
- відповідно ринок праці – це система суспільних відносин, пов'язаних з наймом і пропозицією праці, тобто з купівлею і продажем послуг праці; це також економічний простір – сфера працевлаштування, в якій взаємодіють покупці і продавці праці; і це механізм, що забезпечує узгодження ціни і умов праці між роботодавцями і найманими працівниками та регулює її попит та пропозицію.

Д.е.н., проф., академік УААН Саблук П.Т., розкриваючи проблему розвитку земельних відносин в умовах формування ринку землі, відмічає, що „ринку землі – це сфера дій економічних відносин, які виникають у процесі її обігу. „Ринку землі” та „обігу

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” [2, 261].

Цитований науковець далі відмічає, що, по-перше, методично зводити ринок землі до її купівлі-продажу помилково. Світова практика свідчить, що найважливішими складовими ринку землі є орендні й іпотечні відносини. Тому в Україні слід очікувати швидкого розвитку орендних відносин і застави землі на початкових стадіях ринкових земельних відносин, а не її масової купівлі-продажу.

По-друге, внаслідок політичної й економічної ситуації, що склалася в нашій державі, з юридичного погляду можуть існувати два ринки землі – легальний і нелегальний. Щоб можна було уявити й проаналізувати можливі варіанти розвитку подій у зв'язку зі становленням ринку землі, необхідно вивчити його елементи та фактори, що зумовлюють розвиток цього ринку.

По-третє, основними елементами повноцінного функціонування земельного ринку є:

- наявність землі як об'єкта купівлі-продажу;
- соціально-економічна мотивація виходу на земельний ринок продавців земельних ділянок;
- наявність платоспроможних покупців земельних ділянок;
- створення необхідної ринкової інфраструктури земельного ринку;
- встановлення параметрів рівноважного ціноутворення на різні категорії земель, їх диференціація;
- організаційно-правовий механізм оформлення угод і цивільного функціонування земельного ринку;
- державне регулювання земельного ринку на національному, регіональному і місцевому рівнях.

По-четверте, важлива обставина становлення земельного ринку – це особливості землі як речового фактора виробництва. Земля – довготерміновий і територіально нерухомий ресурс. Основні властивості її не змінюються з часом, а якщо й змінюються, то дуже повільно, тому землю вважають ре-

сурсом із необмеженим строком використання. Порівняно з іншими ресурсами вона не зношується в процесі виробництва сільськогосподарської продукції. Завдяки таким характеристикам, як нерухомість і довготерміновість використання, земля має особливе значення з приводу оподаткування, оренди, урядових програм тощо. Дані про власника і опис якісних характеристик кожної ділянки зберігаються у базі даних місцевих органів влади для її оподаткування. Існує спеціальне право, яке регулює використання землі. Наявність ресурсів, безпосередньо пов'язаних із землею, таких як вода, корисні копалини, нафта, споруди, крім того, заходи щодо зберігання ґрунтів і наявність рекреаційних зон можуть суттєво впливати на вартість землі, а отже, – й прийняття рішень щодо інвестування.

По-п'яте, земля як загальний просторовий базис є обмеженим просторовим ресурсом, диференційованим за якістю та місцем розташування. Обмеженість землі, особливо у сільському господарстві компенсується додатковими інвестиціями в неї. Це, у свою чергу, зумовлює збільшення земельної ренти і, як наслідок, – підвищення ціни на землю. Отже, тенденція зростання ціни землі має постійний характер, що зумовлено обмеженістю її площі та приростом населення.

І нарешті, фактором становлення й розвитку ринку землі є кредитні ресурси. Збільшення розмірів фермерських господарств разом із нарощуванням обсягів прибутку для більшості сільськогосподарських формувань потребує розширення земельної площі. Найтипівіші шляхи здійснення цього заходу – придбання землі у власність або її оренда. Обидва вони можуть суттєво впливати на прибутковість, ризикованість і ліквідність.

Ці положення мають не лише теоретичне, але і важливе практичне значення, оскільки з них випливає, що об'єктом політики ринку землі повинно бути широке коло земельних відносин. Виходячи із світового досвіду відмітимо, що придбання ділянки землі у власність за готівкові кошти – найпростіша угода, однак цей вид угоди, як відмічає академік П.Т. Саблук, укладається дуже рідко, оскільки такі операції потребують великих сум. Дані опубліковані відділом сільського господарства уряду США,

свідчать, що в 1984 р., наприклад, 84% переходів сільськогосподарського нерухомого майна фінансувалося через надання кредитів, де покупці взяли у кредит 77% коштів для придбання землі. Купівля у кредит відбувається шляхом зробленого першого внеску чи подачі заставної на нерухомість або інше майно в обмін на документ, що засвідчує право на володіння землею. Існує також альтернатива: покупець може скористатися контрактом на купівлю землі, коли робить перший внесок, а решту виплачує через кілька років. Звичайно, право власності на землю має продавець або третя довірена особа доти, доки умови контракту не будуть виконані [2, 263].

Приведення в дію системи економічних форм за ланцюгом „кредитні ресурси–інвестиції–економічне зростання–доходи” сприятиме поживленню земельного ринку. Для земельних угідь повинні існувати спеціальні фінансові інструменти та кредитні організації, які спеціалізуються на нерухомості. Найважливішою умовою для цього є формування земельних іпотечних банків з активною участю держави. Необхідно, щоб усі елементи з земельного обігу (ринок прав власності, ринок прав оренди, ринок прав на земельні частки (паї), іпотечний ринок) діяли в одній системі. Як продовжує далі академік П.Т. Саблук ринок землі характеризується низькою активністю укладення угод. Наприклад, тільки 2–3% усіх земельних угідь США продається щорічно. Ринок оренди землі також, має невисоку активність. Купівля-продаж земель здійснюється, як правило, великими підприємствами, що мають великі суми капіталу. Так, позиковий капітал використовується для фінансування угод купівлі-продажу, а невеликі капітальні вкладення – для оренди земельних ділянок і вважаються досить важливими у фінансових стратегіях фермерів [2, 263–264].

Отже, з вищенаведеного видно, що ринок землі має розширене трактування і взаємопов'язаний з іншими ринками, зокрема як уже відмічалось, з ринками прав власності, прав оренди, прав на земельні частки (паї), іпотечний та інші ринки. Серед інших важливу роль відіграє ринок праці. Невипадково, окремі науковці економісти-аграрники розглядають ринок праці як важливу складову земельних відносин, підкреслюючи, що

„збільшення виробництва сільськогосподарської продукції і підвищення її економічної ефективності багато в чому залежить від рівня забезпеченості аграрної сфери робочою силою. В ринковій економіці робоча сила, як і товар (капітал), вступає у сферу вільного обігу. При цьому кожен із них створює свій ринок (ринок товарів, капіталів, робочої сили, цінних паперів, послуг тощо) з притаманними йому особливостями, які визначають ту чи іншу систему його функціонування і впливу на обсяг виробництва та його ефективність [3, 399].

Д.е.н., проф. М.М. Федоров, розглядаючи концептуальні основи формування і розвитку ринку земель відмічає [4, 240–241]:

- у зв'язку з реформуванням земельних відносин надзвичайно важливим є питання ринку земель;

- відповідно до земельного законодавства нашої держави забезпечується право вільного виходу з колективних сільськогосподарських підприємств їх членів та безкоштовного одержання у приватну власність паїв у натурі (на місцевості), що посвідчується Державним актом на право приватної власності на землю;

- власникам земельних часток (паїв) надається право передавати їх у спадщину, дарувати, обмінювати і передавати громадянам України без зміни цільового призначення цих земель. Першочергове право на придбання земельних паїв і земельних ділянок надається членам даного сільськогосподарського підприємства та самому підприємству;

- запроваджується реєстраційна система права юридичних і фізичних осіб на земельні ділянки і паї та їх руху;

- проводиться включення вартісної (грошової) оцінки земель в кругообіг аграрного капіталу. Створюється інфраструктура ринку землі – земельні банки, посередницькі та інформаційні фірми;

- рух земельних часток (паїв) дасть поштовх до розвитку первинного ринку землі, звичайно ж спочатку всередині самого колективного підприємства;

- можна скільки завгодно сперечатися з цього приводу, але ми повинні порозуміти одне – не може розвиватись агропромисловий комплекс по шляху ринкової економіки без створення повноцінного ринку у всіх його сферах;

- практично вже ніхто не заперечує проти існування у нашій державі ринку засобів виробництва, робочої сили, цінних паперів, фінансів, інформації, нових технологій тощо. Спірним залишається питання ринку землі;

- однак уже саме визнання приватної власності на землю – це крок до формування ринку землі, оскільки власність дає право володіти, користуватись і розпоряджатися нею;

- у цьому зв'язку не зайвим буде застереження від побоювань, які часто можна чути стосовно можливості швидких змін власників земельних ділянок у результаті їх купівлі-продажу. Не можна поняття „ринок землі” зводити лише до її купівлі-продажу. Навіть у країнах з розвинутими ринковими відносинами ринок сільськогосподарських земель має дуже обмежений обсяг – від одного до двох відсотків від їх загальної площі в рік;

- виходячи з конкретних економічних умов, що склалися в нашій державі, чинного земельного законодавства, особливостей формування свідомості суспільства під ринком землі першочергово ми розуміємо визначення вартості землі і визнання її капіталом нарівні з іншими засобами виробництва і обіговими коштами;

- з переходом до ринкової економіки всі фактори виробництва мають функціонувати в єдиному ринковому середовищі. Відсутність у ньому будь-якого з факторів призводить до порушення законів ринкової економіки, а згодом і до її розбалансування.

Д.е.н., проф., академік В.М. Трегобчук відмічає, що зусилля всіх країн світу, їх науково-інтелектуальний, матеріально-технічний і фінансово-економічний потенціали тепер мають бути максимальною мірою підпорядковані практичній реалізації Концепції сталого і екологічно зрівноваженого розвитку економіки, яка визнана Конференцією ООН з навколишнього середовища і розвитку (1992 р., м. Ріо-де-Жанейро). Це зумовлено інтенсифікацією та глобалізацією економічних, екологічних і демографічних процесів на планеті, прискоренням їх темпів та невпинним нарощуванням масштабів використання ресурсів земної біосфери [5, 27].

Як вважає цитований науковець, сталий соціально-економічний розвиток будь-якої держави означає, зрештою, таке функціонування її народногосподарського комплексу,

коли одночасно забезпечуються: по-перше, задоволення зростаючих матеріальних і духовних потреб, а також підвищення життєвого рівня населення; по-друге, раціональне і екологічнобезпечне господарювання та високоефективне використання ресурсів; і, по-третє, підтримання сприятливих з точки зору інтересів здоров'я людини природно-екологічних умов життєдіяльності та збереження, відтворення і примноження якості довкілля та природно-ресурсного потенціалу в інтересах нинішнього і майбутнього поколінь. Іншими словами, під сталим розвитком слід розуміти економічне зростання, спрямоване насамперед на ефективне вирішення найважливіших завдань життєзабезпечення суспільства без виснаження, деградації і забруднення навколишнього природного середовища, без нанесення непоправної шкоди природі – першооснові існування людства, його здорового фізичного та духовного розвитку в довгостроковій перспективі.

Еколого-економічну реструктуризацію та оптимізацію розвитку регіональних АПК слід розглядати як найважливішу передумову стабільного, високоефективного та екологічнобезпечного їх функціонування й адаптації не лише до навколишнього природного, а й до ринкового середовища. Ці надто важливі процеси покликані, не зменшуючи виробництва необхідної та конкурентоспроможної агропродовольчої продукції в країні, радикально поліпшити й оздоровити, з одного боку, екологічний стан довкілля, насамперед, земельних ресурсів, ґрунтового покриву і водойм, а з другого – фінансово-економічний стан агропромислових підприємств усіх форм власності та господарювання [5, 32].

Для запровадження ідеї сталого, екологічно збалансованого розвитку суспільства, орієнтованого на оптимальне задоволення потреб людей, забезпечення достатньої якості життя, раціонального використання природних ресурсів і збереження довкілля, необхідно, в першу чергу, переосмислити засоби та стратегії подальшого існування соціуму.

Д.е.н., проф. С.М. Злупко, досліджуючи працю талановитого українського вченого енциклопедичних зацікавлень С.А. Подолинського „Людська праця і єдність сили”, яка вперше була видана М.С. Грушевським

у 1922 р. з німецького варіанту [6, 118-120], виділяє наступні теоретичні положення цитованого всесвітньо відомого вченого:

- С.А. Подолинський, призначаючи слушність теорії про єдність і постійність енергії, відзначав, що нічого не може бути створено працею, а лише нею перетворене, тобто праця затрачується для того, щоб використати якнайбільшу частину сил природи для заспокоєння людських потреб;

- на думку С.А. Подолинського, кількість „нагромадженої енергії ... здебільшого зростає”, що засвідчує збільшення рослин, тварин і людей. Найважливішою причиною сього загального збільшення, – казав вчений, – являється праця, виконувана людьми і уживана ними домашніми звірятами”. Отже, людська праця, регулюючи обмін між людиною і природою, здатна врівноважувати енергетичний бюджет. Конкретним підтвердженням тому служили врожаї французького сільського господарства;

- під словом „праця” С.А. Подолинський розумів певну „позитивну діяльність” організму, яка своїм неминучим наслідком має нагромадження енергії. „Праця – це поняття позитивне, котре полягає у такім виладуванні механічної і психічної енергії, яке своїм останнім результатом має збільшення нагромадження енергії”. У строгому розумінні наведене визначення стосується тільки праці в рільництві, бо саме діяльність людини на землі може значно збільшувати врожайність останньої. „Науково поставлене рільництво, – писав вчений, – може рахуватися одним з найкращих прикладів дійсно корисної праці, себто такої праці, котра збільшує кількість сонячної енергії на земній поверхні”;

- наукові ідеї про єдність людської праці й сонячної енергії, як відмічає далі у своїх дослідженнях Злупко С.М., роль першої в збереженні й нагромадженні останньої були для свого часу настільки новаторськими, що вони довго не привертали уваги вчених. Висока оцінка Ф. Енгельсом дуже цінного, за його словами, відкриття С.А. Подолинського, що була висловлена в листах до К. Маркса, залишалася, по суті, невідомою. Аж на початку 20-х років ХХ ст. на наукові новаторства звернули увагу вчені, зокрема М.С. Грушевський і В.І. Вернадський. Перший зацікавився відкриттям С.А. Подо-

линського з погляду соціологічного, а В.І. Вернадський у зв'язку з дослідженням живої і неживої речовини.

IV. Висновки. На основі проведеного дослідження можна зробити наступні висновки. В цілому, методично невірно зводити ринок землі до її купівлі-продажу. Світова практика свідчить, що найважливішими складовими ринку землі є орендні й іпотечні відносини.

Важлива обставина становлення земельного ринку, це особливості землі як речового фактора виробництва. Земля – довготерміновий і територіально нерухомий ресурс, що є загальним просторовим базисом з обмеженим просторовим ресурсом і диференціюється за якістю та місцем розташування. Приведення в дію системи економічних реформ за ланцюгом „кредитні ресурси-інвестиції-економічне зростання-доходи” сприятиме пожвавленню земельного ринку. Велику роль відіграє запровадження ідеї сталого, екологічно збалансованого розвитку суспільства, орієнтованого на оптимальне задоволення потреб людей, забезпечення достатньої якості життя, раціонального використання природних ресурсів, збереження довкілля, і особливо земельних ресурсів.

В перспективі буде зосереджена увага на дослідженнях еволюції форм господарювання та її ролі в забезпеченні стійкого розвитку, а також стратегічних засад стійкого розвитку АПК в області.

1. Гришнова О.А. Економіка праці та соціально-трудові відносини: Підручник. – К.: Знання, 2004. – 535 с.

2. Саблук П.Т. Розвиток земельних відносин в Україні. – К.: ННЦ ІАЕ, 2006. – 396 с.

3. Організація виробництва і аграрного бізнесу в сільськогосподарських підприємствах. Підручник / С.П. Азізов, П.К. Канінський, В.М. Скупий / За ред. проф. С.П. Азізова. К.: ІАЕ, 2001. – 834 с.

4. Федоров М.М. Економічні проблеми земельних відносин у сільському господарстві. – К.: ІАЕ, 1998. – 263 с.

5. Трегобчук В.М. Еколого-економічна реструктуризація та оптимізація регіональних АПК і проблеми переведення їх на модель сталого розвитку / Стратегія сталого розвитку Закарпаття: еколого-економічні та соціальні моделі // Матеріали регіональної науково-практичної конференції. – Ужгород: Патент, 2001. – 550 с.

6. Злупко С.М. Сутність і об'єктивність екологічного розвитку людських ресурсів / Трудовий потенціал і зайнятість: теоретичні та регіональні особливості / / Долишній М.І., Злупко С.М. та інші. – Ужгород: Карпати, 1997. – 422 с.

7. Hazuda M.V. Theoretical bases of land market formation.

The distinguished features of the market as a whole and land market in particular are revealed. Main elements of sterling functioning of realty market are depicted, the mechanisms of market development stimulation including land market are grounded. The topicality of the problem lies in the necessity of investigating "land market" and "land turnover" as concepts with different sense. Taking into the account that some problems are not investigated sufficiently the article deals with the question of stable social and economic development both on the governmental and regional levels.