

## НАУКОВІ АСПЕКТИ РИНКУ ЗЕМЛІ

**А.О. РЕВУЦЬКА, аспірант  
ДВНЗ „Київський національний економічний  
університет імені Вадима Гетьмана”**

*Розглянуто й узагальнено питання наділення землевласника усіма правомочностями при функціонуванні повноцінного ринку земель, вибору землекористувачем купівлі чи оренди сільськогосподарських земель, зняття мораторію в аспекті підвищення ефективності й раціональності використання земель.*

У вітчизняних економічних джерелах питання запровадження ринку земель є дискусійним. Опоненти приватної власності на землю взагалі виключають ринок землі, стверджують, що „треба торгувати хлібом, а не землею”. Чимало науковців не проти запровадження ринку земель, але вважають, що для сільського господарства нині цей процес є не сьогочасним. Разом із тим останніми роками дедалі більше вчених економістів-аграрників обґрунтовують необхідність введення ринку земельних паїв: „Преваги приватної власності реалізуються тільки за умови ефективного ринку землі” [10]. „Особливе значення для забезпечення конкурентоспроможності галузі має запровадження ринку сільськогосподарських земель, який діятиме в організаційно-економічному середовищі, що забезпечить укладення цивільно-правових угод громадянами, юридичними особами і державою з приводу переведення прав власності на земельну ділянку або права користування нею у визначеному законодавчому порядку.

Крім того, за такого способу організації виробництва дієвість районних і обласних управлінь агропромислового розвитку неминуче знижуватиметься, а державне управління галуззю дедалі більше концентруватиметься в Мінагрополітики” [8].

„Включення в ринкове середовище капіталу – землі відкриває шлях іпотечному кредитуванню. Для активізації кредитного забезпечення аграрного виробництва до запровадження ринку землі необхідно законодавчо врегулювати заставу права оренди землі, за якої заставодавець не втрачає права власності на земельну ділянку при не виконанні боргових зобов’язань” [9]. „В Україні механізми реалізації прав власності на землю обмежені законодавством. Такі обмеження є головною перешкодою становлення ринку землі як складової ринку виробничих ресурсів в аграрному секторі економіки та необхідною умовою його інвестиційної привабливості” [4].

Проте виходячи з реальних сучасних земельних відносин і передусім того факту, що сектор сільськогосподарських підприємств майже повністю функціонує на орендних засадах, вважаємо за необхідне відміну мораторію на

продаж-купівлю земельних паїв. Інша справа, що для України важливо здійснити це так, щоб у кінцевому підсумку земля перейшла у власність тих суб'єктів, які продуктивніше й раціональніше її використовуватимуть. Необхідно враховувати також інтереси тих, хто побажає продати свої земельні паї.

Останніми роками зазначена проблематика тією чи іншою мірою знаходиться в полі зору таких вітчизняних науковців, як О.Ю. Єрмаков, А.В. Кравченко, І.А. Колесник, В.Я. Месель-Веселяк, П.Т. Саблук, М.М. Федоров, Д.В. Шиян та ін. Але, незважаючи на актуальність і практичну цінність проведених наукових досліджень, обґрунтовані рекомендації щодо введення повноцінного ринку земель, єдиної думки з цього питання немає. Особливо це стосується розробки загальнотеоретичних та методологічних питань, що пов'язані із сутністю ринку земель, його особливостями.

**Методика досліджень.** Методологічною основою дослідження є діалектичний метод пізнання. Для розв'язання поставлених у дослідженні завдань використано методи наукового пізнання: системно-структурний, абстрактно-логічний, порівняння.

**Мета дослідження.** Метою дослідження є уточнення понятійного апарату щодо ринку земель, розкриття особливостей останнього, обґрунтування необхідності його регулювання державою.

**Результати досліджень.** У науковій літературі щодо цього питання єдності поглядів не досягнуто. Чимало науковців вважають, що зміст поняття „ринок землі, значно ширший, ніж тільки купівля-продаж землі”. Так, на думку І.А. Колесник „некоректним є обмеження ринкових операцій із землею тільки угодами з купівлі-продажу земельних ділянок. Ринок земель, на її думу, можна визначити „... як перехід у рамках чинного законодавства за допомогою ринкової інфраструктури права володіння, користування та розпорядження землею шляхом здійснення відповідних цивільно-правових угод...” [5].

О.Ю. Єрмаков і А.В. Кравченко ведуть мову про „формування ринку земель, який на сучасному етапі слід вважати найважливішою складовою земельного ринку” [3].

Відповідного поширення одержали такі словосполучення, як „ринок оренди сільськогосподарських земель”, „ринок оренди земельних часток (паїв)”. У зв'язку з цим виникає питання, чи є наукові підстави розглядати оренду землі як „одну із складових ринку землі?” [1]. Спробуємо дати відповідь на поставленні питання. З погляду суб'єктів і об'єктів ринку – це сукупність економічних відносин між продавцями й покупцями з приводу обміну вироблених благ із різною споживчою вартістю або з використанням загального еквівалента вартості – грошей. В аспекті власності ринок охоплює відносини „відчуження-привласнення” на еквівалентних засадах. Якщо продаж товару відбувається, то це означає зміну власника. Ним стає покупець, і продавець вже до нього не має ніякого відношення. При оренді землі власник її не змінюється, не відбувається її „відчуження-привласнення”. Фактично тимчасово й на засадах платності землевласник передає „титул власності” на

користування землі іншому суб'єкту без права розпорядження нею.

В історичному плані у первісній формі ринок – це публічне місце (зона, територія), де товари як результати людської праці виставляються на продаж і відбувається їхня купівля-продаж. Із часом з'явилися ринки, на яких відбувається обмін об'єктами власності, що не є результатами праці (неекономічні блага), – робоча сила, цінні папери, валюта тощо. З появою власності на земельні ділянки вони також стають об'єктом купівлі-продажу. Так з'явився ринок земельних ділянок, або який ще називають „земельний ринок” („риннок землі”).

Отже, ринок земельних ділянок – це взаємовідносини між власником і тим, хто бажає купити землю. Перший її відчужує, другий привласнює. Тим самим відбувається акт купівлі-продажу конкретної земельної ділянки, тобто зміна її власника на добровільних та еквівалентних засадах. Купівля-продаж земель, як правило, фіксується юридично. Оренда землі прямого відношення не має до її купівлі-продажу, оскільки власник землі не змінюється. Саме тому терміни „риннок оренди земельних паїв”, „риннок земельних часток” і т.ін. принаймні некоректні, алогічні й не є науково обґрунтованими.

Кожен із видів ринку має свої особливості. Не є винятком ринок земель. Специфічності кожному виду ринку надає його об'єкт, оскільки в найзагальнішому вигляді суб'єктами усіх їх є продавці та покупці.

Об'єктом ринку землі є земельні ділянки в межах території тієї чи іншої країни. І в цьому контексті ринок земель – це сукупність економічних відносин власника землі з її покупцем із приводу купівлі-продажу земельних ділянок. Земля тут виступає товаром.

Товар, як відомо, є продуктом праці, що вироблений не для власного споживання, а для продажу на ринку. Земля як товар має специфіку, що зумовлена низкою притаманних лише їй особливостей, такими як: абсолютна нерухомість, обмеженість у просторі, неможливість штучного створення, незамінність іншими ресурсами тощо. І, напевне, головним є те, що земля не є продуктом праці. Вона – одвічний, особливий виробничий ресурс, який використовується у виробництві в кількох напрямках, а саме:

- у добувних галузях – для добування корисних копалин;
- у сільському господарстві земля водночас є й основною умовою виробництва, і предметом праці, та просторовою базою розміщення виробництва.

Більшість вітчизняних дослідників вважають, що земля як і будь-який інший товар має вартість, є капіталом, який бере участь у виробництві й вимагає відтворення. Безперечно, земля у сільському господарстві – виробничий ресурс. Відносно її відновлення, то потребує уточнення теза, згідно з якою „земля належить до невідновних природних ресурсів...” [6]. Так, будь-яка земельна ділянка при її господарському використанні втрачає певні якості, що визначають родючість. Але остання за дотримання належних умов обробітку відновлюється і навіть підвищується. У цьому контексті земля є відтворювальним ресурсом, тобто вимагає відтворення.

Земля для її власника нерідко є джерелом нетрудового доходу (передача її в оренду й одержання орендної плати).

Із розвитком цивілізованого ринку покупцями землі будуть господарюючі суб'єкти. Цьому значною мірою має сприяти регулювання державного ринку землі, яке нерідко передбачає, що покупцем землі має бути той суб'єкт, хто її використовуватиме у сільському господарстві. Великого значення набуває розмір землекористування. Сільськогосподарські підприємства, які мають великі площі, забезпечують оптимальні розміри виробництва продукції та високоефективне ведення галузей шляхом раціонального використання трудових ресурсів, основних виробничих фондів, у тому числі основних засобів, підвищення продуктивності праці, зниження собівартості продукції й зростання дохідності від господарської діяльності.

Для власника землі, який веде на ній господарство, природним є намагання ефективно її використовувати, одержувати максимальну віддачу від неї. При цьому він зацікавлений у збереженні родючості ґрунту як головної умови ефективного господарювання на перспективу. Тобто, з „трудовою” формою власності на землю не може зрівнятися жодна з інших форм власності на неї, з погляду раціонального використання землі, збереження і підвищення її родючості.

Приватна власність на землю тих, хто її обробляє, є соціально справедливою в тому аспекті, що вона виключає нетрудові доходи від землі.

Саме виходячи з наведених міркувань, на початку земельної реформи передбачалося, що розвиток земельних відносин на основі прийнятих законів, законодавчих та інших нормативних актів повинен здійснюватися за такими принципами: земля належить тим хто її обробляє.

За інформацією Державного агентства земельних ресурсів України, більше половини власників розпайованих земель – люди пенсійного віку. Третина з них не має спадкоємців, або ними є іноземці. Більшість працездатних землевласників не мали початкового капіталу для обробітку земельних паїв, а нерідко уміння й бажання. Отже, є всі підстави стверджувати, що реалізація в Україні усіх прав власності на землю (право виключного володіння) ще на початку земельної реформи призвело б до продажу значної частини земельних паїв. А тому мораторій на цей процес зумовив той факт, що понад 85% землевласників стали орендодавцями. У секторі сільськогосподарських підприємств більшість із них використовують виключно орендовані землі.

У зв'язку з цим П.Т. Саблук зазначає: „Не можна очікувати позитивного результату, коли більшість селян одержали у власність землю і не працюють на ній” [7].

Виходячи із контексту порушеної проблеми можна зробити кілька важливих висновків.

По-перше, основною формою землекористування у більшості агропідприємств у країнах із розвинутою ринковою економікою є використання власної землі. Вона забезпечує фермерам економічну ефективність, стійкість, сприяє збереженню й підвищенню родючості ґрунту.

Оренда більш-менш ефективна за умови, якщо дає змогу розширити землекористування до оптимальних розмірів для тих фермерів, які в даний час не мають достатніх коштів купити землю.

По-друге, практика зарубіжних країн показує, що більшість фермерів-власників землі, які з тих чи інших причин перестають господарювати, віддають перевагу не продажу землі, а здають її в оренду. Значною мірою це зумовлено тим, що орендна плата є довічним привласненням нетрудового доходу (ренти), тут ризик менший, ніж дивіденди від цінних паперів, або відсоток від депозиту в банку. Крім того, як будь-яка інша нерухомість, земельна ділянка – це завжди реальне багатство, яке, як правило, зростає в ціні.

По-третє, обмеженість землі, монополія на землю як об'єкт господарювання, наявність її оренди і державне регулювання ринку землі зумовлюють незначну його місткість.

У країнах із розвиненими ринковими відносинами, у тому числі й розвиненим ринком землі, у процесі обігу земельних ділянок частка операцій із купівлі-продажу в середньому становить 1 – 3% їх площі. Інакше кажучи, на сучасних земельних ринках у розвинутих країнах щороку обертається 1 – 3% земельного фонду. Зокрема, в США та Ірландії – 1,2%, Великобританії, Франції й Італії – 2,0, Німеччині, Голландії, Бельгії – 1,5 – 2,5, у Данії – близько 4% земельного фонду. Така ситуація характерна як для Америки, так і Західної Європи [2].

По-четверте, земельні відносини у цілому й ринок земель зокрема, у країнах з розвинутою ринковою економікою перебувають під значним регуляторним впливом держави. Правда, у США, на відміну від країн Європи, ринок землі відносно вільний і мобільний. Державне регулювання земельних відносин передбачає, насамперед, створення й функціонування організованого, не стихійного ринку земель та організації відповідної інфраструктури. Основна мета державного регулювання ринку земель – сільськогосподарські угіддя мають ефективно використовуватися за своїм призначенням, а господар землі – турбуватися про збереження їхньої родючості.

По-п'яте, зняття мораторію на купівлю-продаж земельних часток в Україні приведе до поступового збільшення частки власного землекористування в аграрному підприємницькому секторі, оптимального його співвідношення з орендою землі. В кінцевому підсумку це підвищить ефективність і раціональність використання земель, сприятиме залученню інвестицій у сільське господарство, забезпечить його стабільність та головне – відтворення родючості ґрунту, а по можливості – її підвищення. Окрім того, запровадження ринку земельних часток дасть можливість реалізувати землевласникам усі свої правомочності, зокрема продавати їх.

**Висновки.** У практичному відношенні за умови функціонування ринку земель перед аграріями завжди стоятиме дилема – використовувати власну землю чи її орендувати. Перша форма землекористування вигідніша за використання її на засадах оренди. Останню – як допоміжний ресурс (по

можливості тимчасовий), а ринок земель має сприяти використанню сільськогосподарськими підприємствами власної землі.

### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Горлачук В.В. Передумови запровадження ринку земель для товарного сільськогосподарського виробництва в Україні / В.В. Горлачук, С.М. Белінська // Економіка АПК. — 2007. — №7. — С. 19.
2. Данкевич А.Є. Світовий досвід оренди земель / А.Є. Данкевич // Економіка АПК. — 2007. — № 3. — С. 138.
3. Єрмакова О.Ю. Розвиток регіонального ринку оренди сільськогосподарських угідь / О.Ю. Єрмаков, А.В. Кравченко // Економіка АПК. — 2007. — №6. — С. 6 – 10.
4. Заяць В.М. Економічні передумови законодавчого врегулювання ринкових операцій із земельними ділянками для ведення товарного сільськогосподарського виробництва / В.М. Заяць // Економіка АПК. — 2007. — №6. — С. 20.
5. Колесник І.А. Формування ринку земель в Україні / І.А. Колесник // Економіка АПК. — 2003. — №7. — С. 130 – 132.
6. Лисюк О.В. Ефективність використання земельних угідь у сільському господарстві: автореф. дис. на здобуття ступеня канд. екон. наук / О.В. Лисюк. — Львів, 2007. — С. 5.
7. Лукінов І.І. Стратегія і механізми пореформованого розвитку національного АПК / І.І. Лукінов // Економіка АПК. — 2002. — № 8. — С. 6 – 10.
8. Мельник Ю.В. Агропромислове виробництво України: уроки 2008 року і шляхи забезпечення інноваційного розвитку / Ю.Ф. Мельник, П.Т. Саблук // Економіка АПК. — 2009. — № 1. — С. 6 – 7.
9. Саблук П.Т. Проблеми забезпечення дохідності агропромислового виробництва в Україні в постіндустріальний період / П.Т. Саблук // Економіка АПК. — 2008. — № 4. — С. 29.
10. Формування галузевих ринків України в перехідний період / За ред. В.О. Точиліна. — К.: Фенікс, 2004. — С. 113.

*Одержано 19.11.12*

*Первую форму землепользования выгоднее использовать в качестве аренды. Последнюю – как вспомогательный ресурс (по возможности временный), а рынок земель должен способствовать использованию сельскохозяйственными предприятиями собственной земли.*

**Ключевые слова:** *рынок земли, сельскохозяйственное хозяйство, фермерские хозяйства, рента, арендная плата, собственность, мораторий.*

*It was found that the first form of land management was more profitable to use as a rental. The latest form of land management should be used as a support resource (possibly temporary), and the land market should promote the use by agricultural enterprises of their own land.*

**Keywords:** land market, agriculture, farms, rent, rental, property, moratorium.

УДК 338.246.025.88 (477)

## ПРІОРИТЕТИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ВІТЧИЗНЯНОЇ ПРИВАТИЗАЦІЇ

Р.І. РИБЧАК

Уманський державний педагогічний університет імені Павла Тичини

*У статті аналізуються радикальні зміни у формуванні нових інститутів системи розподілу економічних факторів виробництва як вихідної засади всієї системи розподілу доходів. Доведено, що на викривлення приватизації та на деформацію функціональної ролі приватної власності вплинули інституціональні чинники, які не були враховані економістами-реформатами в країнах із транзитивною економікою.*

Соціально-економічний розвиток України в найближчі роки і у віддаленій перспективі визначатиметься тими змінами, що відбулися і відбудуться у системі власності і які здійснювалися завдяки роздержавленню та приватизації. Приватизаційні процеси і зміни у структурі власності, які мали місце протягом останніх років, привели не тільки до перебудови економічних відносин, а й змінили суспільно-політичний лад у державі. Саме тому, питання формування ефективної політики приватизації та управління державною власністю на сучасному етапі радикальних змін у державі є досить актуальними.

В сучасній економічній літературі проблеми приватизації та участі держави у цих процесах досліджуються достатньо широко: в монографіях, посібниках, працях вітчизняних і зарубіжних вчених, які присвячені дослідженню питань приватизаційної теорії та практики.

Загальні та спеціальні підходи і принципи в організації управління процесами трансформації відносин власності досліджували такі науковці: В.Авер'янов, В. Бакуменко, А. Гальчинський, А. Ачкасов, І. Жадан, С. Ледомська, М. Чечетов, В. Юрчишин, світовий досвід управління приватизаційними процесами розкрито у працях Дж. Кейнса, О. Рябченка, Дж. Стігліца, Ю. Єханурова та інших.

Цікаві матеріали досліджень знаходимо у працях В. Ларцев (виділив основні етапи вітчизняної приватизації), С. Ледомська, В. Ларцев (провели підсумки сертифікатної приватизації в Україні (1995 – 2000рр.), Д. Богиня і Д. Волинський (дослідили соціально-економічні аспекти приватизації),