

РИНОК ЗЕМЛІ ЯК СЕГМЕНТ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

Проведено аналіз сучасного стану ринку землі в аграрному секторі економіки через упровадження земельної реформи. Розкрито об'єктивні підвалини і зміст інституційної місії держави на ринку землі, що зумовлено специфічними характеристиками нерухомості. Проаналізовано передумови для формування ринку землі в Україні та визначено можливі наслідки запровадження вільного обігу землі сільськогосподарського призначення. Запропоновано концептуально новий напрям дослідження ринку землі, який полягає в розкритті суті землі як самостійної економічної категорії та форм її функціонування в особливому сегменті ринкової нерухомості, аргументовано інверсійний характер становлення ринку землі, виявлено триєдину логіку входження землі в ринковий обіг.

Ключові слова: аграрний сектор економіки, ринок землі, ринок нерухомості, земельна реформа, оренда землі, земельна рента, оцінка землі.

Вступ. Ефективне використання наявних земельних ресурсів стимулює економічне зростання країни. Земельна реформа в нашій країні розпочалася понад 20 років тому і є одним із найважливіших заходів у суспільному житті мільйонів громадян держави. Організація повноцінного ринку землі є одним із найважливіших та найпріоритетніших завдань сучасної земельної реформи в Україні. Без нього неможливо вважати цілісним і завершеним процес реформування земельних відносин і ринкової економіки загалом. Такий стан речей ставить цілу низку проблемних питань, ключовим серед яких є відсутність найефективнішої моделі ринку землі.

Постановка проблеми. Для України актуальним залишається перехід до цивілізованих принципів включення землі – обмеженого, особливого економічного ресурсу – у ринковий обіг на ринкових умовах і за ринковими цінами. Відсутність ринкових механізмів у сфері обігу земель посилює тіньовий сектор позаринкового обігу земель, ускладнює налагодження взаємовигідних відносин між суб'єктами зазначеного ринку, стримує розвиток аграрного підприємництва й поглиблює проблеми соціально-економічного розвитку села. У сфері дослідження економічних явищ і процесів, пов'язаних зі становленням та розвитком ринкових відносин в аграрному секторі економіки України, першочерговим залишається завдання формування ринку землі з позиції інституціонального напрямку сучасної економічної теорії, ураховуючи зростаюче значення саме інституціональних чинників у здійсненні кардинальних ринкових перетворень.

Удосконалення механізму функціонування ринку землі в Україні має забезпечити основні пріоритети та напрями довгострокової політики України у цій специфічній сфері. Таке складне та багатогранне завдання потребує спеціального законодавчого закріплення, правового захисту та наукового обґрунтування.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженню проблеми реформування земельних ресурсів на основі вдосконалення ринку землі через призму земельних відносин присвячено багато праць учених, серед яких: В. П. Галушко, Ю. Д. Білик, А. С. Даниленко,

М. Богіра, І. Буздалов, П. Гайдуцький, А. Гальчинський, Д. Гнаткович, В. Горлачук, А. Даниленко, Б. Косович, О. Крисальний, В. Кулішов, М. Лавейкін, І. Михасюк, С. Мочерний, Л. Романова, П. Саблук, А. Сохнич, Н. Стойко, М. Ступень, А. Третяк, М. Федоров, Г. Черевко, М. Щурик, В. Юрчишин та ін. Проте в цій проблемі завжди залишаються невирішеними окремі питання, адже розвиток та динаміка земельних відносин залежить від конкретної ситуації в країні, що є вкрай нестабільною сьогодні в Україні. Дослідження ринку землі, як логічного завершального етапу вдосконалення і розвитку земельних відносин та його можливих наслідків, потребує подальшого поглибленого вивчення та пошуку нових напрямів в частині обґрунтування подальшого вдосконалення на найближчу перспективу та виявити необхідні для цього умови.

Мета статті. Дослідити передумови формування ринку земель та їхнього інфраструктурного забезпечення в Україні, напрацювати пропозиції щодо запровадження ефективної моделі ринку землі для України.

Постановка завдання. Завданням статті є визначити передумови та теоретичні засади формування ринку земель як сегменту ринку нерухомості в Україні, обґрунтувати організаційно-економічний механізм формування ринку земель в Україні та його інфраструктурного забезпечення, оцінити вплив різних факторів на процес формування ринку землі на сучасному етапі та виявити проблеми та перспективи на ринку землі.

Виклад основного матеріалу дослідження. Ринок нерухомості є невід'ємною частиною системи економічних відносин, тісно пов'язаних з процесами, що відбуваються на ринках споживчих товарів, капіталу, цінних паперів, інвестиційних ресурсів, праці. Сфера нерухомості є багатогранною та являє собою широке коло предметів і суспільних відносин, пов'язаних із власністю, державним регулюванням, багатьма сферами людської діяльності [1, 2].

Початковою формою нерухомості є земля. Вона входить до складу нерухомості як земельна ділянка

(територія), що має певну площу (розмір), фізичні властивості (якість і склад ґрунту, рельєф, особливі кліматичні умови) і місцезнаходження (відстань) відносно розташування джерел сировини, постачальників і споживачів, центрів концентрації попиту тощо. У цьому випадку можна говорити про історичну totoжність землі і нерухомості.

Земля – товар особливого роду, що відзначається глибокою специфікою, яка пов'язана з його нерукотворністю, незамінністю та фізичною обмеженістю [9].

Ринок земель можна визначити як перехід у рамках чинного законодавства за допомогою ринкової інфраструктури права володіння, користування та розпорядження землею шляхом здійснення відповідних цивільно-правових угод. Некоректним є обмеження ринкових операцій із землею тільки угодами з купівлі-продажу земельних ділянок. Під ринком земель слід розуміти систему економічних, юридичних, соціальних та організаційних відносин між різними суб'єктами власності на землю з приводу товарного обігу земельних ділянок або речових прав на них відповідно до законів сучасного товарного і грошового обігу [10].

Становлення ринку земель є однією з найпекучіших проблем, яка торкається інтересів суспільства і його майбутнього. Погляди на її розв'язання різні, аж до протилежних. На думку окремих дослідників, приватна власність на землю стимулює ефективне її використання, а також економічне зростання країни. Коли діє ринок земель, переваги приватної власності очевидніші: це стабільність прав власності, можливість передачі їх однією особою іншій, відповідність цін до реальної вартості землі та ін. Переваги приватної власності реалізуються тільки за умови ефективного ринку земель. В Україні механізми реалізації прав власності на землю обмежені законодавством. Такі обмеження є головною перешкодою становлення ринку земель як складової ринку виробничих ресурсів в аграрному секторі економіки та необхідною умовою його інвестиційної привабливості. Без відкритого ринку ніколи не будуть запроваджені довгострокові масштабні інвестиційні проекти.

Саме ринок земель має остаточно сформувати устрій аграрних відносин. Земельний ринок виступає однією із центральних ланок інституційного середовища, що забезпечує успішність розвитку сільських територій через поєднання всіх факторів виробництва в єдину систему господарювання. Зважений запуск ринку сільськогосподарської землі може надати нове дихання українській економіці, помилки при його запуску можуть призвести до руйнівних наслідків [7].

Земля в Україні є єдиним ресурсом, який на сьогодні залишається поза ринковими відносинами, що не дає змоги вважати нашу країну в повній мірі ринковою, і це є одним із гальмівних чинників на її шляху до євроінтеграції та підвищення рівня добробуту українського народу. Ринок земель – це можливість одержання кредиту для сільськогосподарської діяльності, можливість оновлення основних засобів і здійснення капіталовкладень, це – інвестиції, це й ефективність використання цієї землі й на цій основі забезпечення продовольчої безпеки та економічної незалежності країни.

Однак ефективність функціонування ринку залежить від того, у чиїх інтересах цей ринок функціонуватиме, тому вирішувати проблему в умовах високого рівня корупції на всіх рівнях господарювання та соціального несприйняття ринку землі населенням країни як об'єктивного наслідку значної втрати владою його довіри є настільки небезпечним, наскільки безперспективним, якщо мовити про якусь ефективність цього процесу.

Тим більше, що в країні відсутні необхідні для впровадження ринку землі умови – економіко-правові та фінансові інститути, ринкова інфраструктура із земельними біржами та аукціонами, система підготовки кадрів і забезпечення надання консалтингових послуг [4].

Мораторій на ринок земель в Україні замість обіцяного захисту інтересів селян від олігархів і спекулянтів породив так званий тіньовий (в обхід закону) ринок. Селяни позбавили реального права власності на землю, а в цей час ділки від бізнесу скористалися корупційними можливостями переділу земельної власності (через зміну цільового призначення землі, механізм застави тощо).

Усі знають, наскільки небезпечним є нелегальний ринок, що існує вже багато років і давно став серйозним чинником "тінізації" економіки, а це тільки тому, що земля деякими "законодавчими" актами визначена товаром. При тіньовому ринку власники земель отримують під час її продажу значно нижчу ціну, ніж в умовах відкритого ринку, занижується також і орендна плата за землю. Тому без ефективного державного регулювання економічного обігу земель, особливо на початковому етапі його функціонування, не обійтися [6].

В Україні з упровадженням ринку земель пов'язані проблеми не лише правового чи економічного, а й суспільно-психологічного характеру, які спричинені неефективністю завчасних дій владних структур, що сформували в країні надзвичайно високий рівень недовіри до них. Формування ринку неприпустиме, коли існує велика різниця між нормативною і реальною (ринковою) ціною земельних ділянок.

Створення ринку земель у свідомості переважної більшості громадян України справедливо сприймається насамперед як антисуспільне, антиукраїнське і злочинне явище, що характеризується великою несправедливістю, непрозорістю, корумпованістю, спрямованістю виключно в інтересах кримінально-кланових структур та окремих осіб, наближених до влади, а також призвело до страшних диспропорцій і масштабів поляризації суспільства за рівнем матеріальних статків.

Запровадження національної моделі обігу земель потребує виваженої кропіткої роботи та фахових дискусій з урахуванням думки самих власників земель – простих селян, фермерів, шляхом проведення круглих столів, громадського обговорення, до яких обов'язково залучатимуть науковців і фахівців для вивчення міжнародного досвіду.

Формування цивілізованого земельного ринку в Україні має відбуватися еволюційним шляхом, у міру формування його основних елементів, а саме: створення відповідної правової бази; наявності земель як об'єкта купівлі-продажу; наявності потенційних продавців земельних ділянок та купівельноспроможних покупців; створення необхідної ринкової інфраструктури; запровадження організаційно-правового механізму функціонування цивілізованого земельного ринку; запровадження механізму державного регулювання. Приватне землеволодіння не є абсолютним, воно має низку істотних обмежень. Ця обставина є ключовою для сучасного розуміння повноцінності земельного ринку [8].

Ефективність функціонування ринку земель в Україні залежить від того, у чиїх інтересах це функціонування відбуватиметься і від ступеня транспарентності та справедливості цього ринку. Ринок потрібен для того, щоб інтереси його учасників були відповідно і гідним чином представлені. Аби в цьому явищі максимально були представлені інтереси власне користувачів землі (або користувачів-власників), тобто виробників сільськогосподарської продукції, потрібно абсолютно й конкретно в разі впровадження ринку земель передбачити заборону

регулювати земельні відносини (у частині навіть ціноутворення на земельні ділянки) будь-якими, крім ринкових, методами – нормативними, розрахунковими, адміністративними, експертними тощо. Ринкову ціну на землю належить установлювати лише на основі реального співвідношення попиту і пропозиції на земельному ринку.

Основною умовою запровадження ринку землі є підвищення ступеня її ліквідності, що передбачає забезпечення значних прибутків від використання землі та зростання платоспроможності сільського населення. Тоді й ціна на землю буде високою. На початковому етапі запровадження ринку земель для одержання середньо- та довгострокових кредитів заставою можуть бути земельні ділянки, які перебувають у власності громадян і юридичних осіб. Для активізації кредитного забезпечення аграрного виробництва необхідно законодавчо запровадити заставу права оренди землі.

Умовою подальшого розвитку земельних відносин у напрямку досягнення максимально можливого рівня їхньої завершеності об'єктивно може бути ринок землі, реалізований у тій чи іншій формі з урахуванням специфіки економічного стану та рівня досконалості законодавчого забезпечення цього ринку, а також можливостей реалізації в ньому інтересів різних потенційних його учасників.

Тому має бути задіяний механізм постійного переходу землі до ефективного власника, наслідком дії якого стане концентрація землеволодіння. Зосередження великих масивів землі в одних руках об'єктивно необхідне для ведення великотоварного виробництва з використанням сучасних технічних засобів. А щоб концентрація землі не ставала самоціллю для ділків від бізнесу, держава має обмежити розмір приватного землеволодіння та заборонити спекулятивні угоди із землею (як, наприклад, це зроблено в Німеччині) [3].

Дуже виважено треба вирішувати питання участі держави у формуванні ринку землі. "Реальний" ринок земель характеризується істотними трансакційними витратами, високим рівнем самоорганізації учасників ринку і не може обійтись без впливу держави. В ієрархії суб'єктів регулювання земельних відносин в Україні саме державні органи відіграють домінуючу, визначальну й координаційну роль. Новітня стратегія земельних перетворень в Україні має будуватись на інституціональному принципі шляхом поєднання трьох елементів – інтересів держави, прав власників і землекористувачів та об'єктивних вимог ринку земель. Не слід ігнорувати також і той факт, що лише дієздатна держава, з високим рівнем співпраці всіх гілок влади та розвиненими ринковими інститутами спроможна гарантувати права власності, набуті у процесі укладення ринкових угод. В іншому випадку ринок набуватиме своїх квазіформ, оскільки жоден інвестор не вкладатиме власних коштів у ті активи (включаючи земельні ресурси), які не захищені від непередбачуваних ризиків і свавілля конкурентів [5].

Запровадження ринку має відбутись лише на правильних умовах. Зважений запуск ефективного ринку сільськогосподарської землі може надати нового дихання українській економіці, помилки при його запуску можуть призвести до руйнівних наслідків. Ставки в цьому питанні високі, а отже, для запровадження ринку землі потрібно враховувати наступні передумови.

1. Надважливо, щоб існував загальнодоступний електронний реєстр власності на землю. Виходячи з ризиків, пов'язаних із створенням та наповненням реєстру, можливо варто було б найняти визнану іноземну компанію для його управління.

2. Важливим компонентом земельної реформи є незаангажовані суди, яким доведеться вирішувати чимало спорів щодо земельних питань, як тільки цінність землі

в Україні зростає. В ідеалі для вирішення таких спорів варто створити спеціальні суди під наглядом міжнародних консультантів.

3. Для уникнення ризиків концентрації землі, варто буде запровадити обмеження на загальний розмір земельних ділянок, що можуть бути у власності однієї особи, як на рівні окремих районів, так і на загальнонаціональному рівні.

4. Серед інших існуючих у деяких європейських країнах обмежень, про які варто подумати, є вимога для фізичних осіб мати профільну аграрну освіту, а для юридичних осіб – вимога про наявний досвід у сфері обробки землі або переробки аграрної продукції. Однак варто мати на увазі, що такі обмеження можуть призвести до зменшення попиту на землю, а отже, обмежити зростання її вартості.

5. Іноземні гравці, приватні та державні, мають отримати доступ до купівлі землі сільгосппризначення в останню чергу, але важливо, щоб вони такий дозвіл рано чи пізно отримали. Окрім збільшення їхньої відповідальності за землю через інститут власності (на відміну від оренди), вихід їх на ринок допоможе запровадити нові технології й техніки для обробки великих земельних ділянок – те, що незвично для європейських країн, але є частинною нашої реальності.

6. Створення електронної бази даних використання земельних ділянок (сівозміни, використання добрив та засобів захисту рослин) допоможе потенційним покупцям отримати більше важливої інформації для оцінки вартості ділянок. Також така база даних допоможе виявляти недобросовісних землекористувачів чи землевласників, проти яких у майбутньому можна буде застосовувати певні санкції.

7. Обов'язковою умовою запровадження ефективного ринку землі є програма дешевого кредитування фермерів, що є життєво важливим для дрібних господарств. Такі кредити мають допомогти фермерам у купівлі землі або фінансуванні більш ефективного її використання з запровадженням новітніх аграрних технологій або більш ефективного використання активів, скажімо, через будівництво теплиць чи автоматизованих молочних ферм. Власне земля є найкращою заставою під такі кредити. Держава повинна розглядати можливість створення агрокооперативів для найбіднішої верстви населення, яка навіть не має можливості створити малі господарства. Такі кооперативи також би створили робочі місця в селах.

8. Запровадження вільного ринку землі варто зробити поетапним. На першому етапі доцільно відкрити продаж землі лише для фізичних осіб – громадян України. Тут можна буде перевірити ефективність процесу та виправити можливі недоліки роботи ринку. Громадяни на цьому етапі можуть отримати доступ до землі, що належить державі. Держава повинна отримати можливість викупити землю у тих, хто не здає її в оренду. Первинний продаж слід провести виключно через електронні аукціони, а далі – дозволити вільний вторинний ринок. Можливо, на цьому етапі також запровадити ліміти на купівлю землі в одні руки. Очевидно, у такому випадку мало ймовірно, що ринок запрацює повноцінно, але певні зачатки ліквідного ринку можна буде сформувати.

9. Електронні аукціони для первинного продажу землі є важливим елементом прозорого ринку. Ціни продажу землі на таких аукціонах дозволять створити орієнтири для вторинного ринку землі.

10. Щоб у юридичних осіб не виникало нарікань, можна передбачити на першому етапі мораторій на продаж землі, яка перебуває в оренді на певну дату. Це дозволить великим господарствам зберегти свої акти-

ви, а також убезпечитися від значного зростання ставок оренди при перепідписанні контрактів, допоки вони не отримають на законодавчому рівні можливість вільно купувати землю.

Ринок землі потрібно вводити поетапно, починаючи з продажу державних земель протягом року-півтора. Цього часу має вистачити, щоб зорієнтуватись, яка складатиметься ціна. Також варто почати з кількох областей, щоб не виникла надлишкова пропозиція і ринок розвивався плавно. Коли ж на основному ринку землі почнуться продажі, банки зможуть давати фермерам дешеві кредити.

Висновки і перспективи подальших досліджень. Нині ринок землі в Україні перебуває у стадії формування, адже не створено всіх базових умов для його функціонування. Запровадження фективного ринку земель вимагає докладного нормативного регулювання та наявності ефективної, справедливої та дієвої правової системи.

Список використаних джерел:

1. Асаул А. М. Економіка нерухомості : підручник / А. М. Асаул, І. А. Брижань, В. Я. Чевганова. – К. : Лібра, 2010. – 304 с.

С. Титова, канд. геогр. наук, доц.,
О. Бабенко, студ.

Киевский национальный университет имени Тараса Шевченко, Киев, Украина

РЫНОК ЗЕМЛИ КАК СЕГМЕНТ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Проведен анализ современного рынка земли в аграрном секторе экономики путём внедрения земельной реформы. Раскрыты объективные основы и содержание институциональной миссии государства на рынке земли, что обусловлено специфическими характеристиками недвижимости. Проанализированы предпосылки для формирования рынка земли в Украине и определены возможные последствия введения свободного оборота земли сельскохозяйственного назначения. Предложено концептуально новое направление исследования рынка земли, которое заключается в раскрытии сущности земли как самостоятельной экономической категории и форм её функционирования в особом сегменте рыночной недвижимости, аргументирован инверсионный характер становления рынка земли, выявлено триединую логику вхождения земли в рыночный оборот.

Ключевые слова: аграрный сектор, рынок земли, рынок недвижимости, земельная реформа, аренда земли, земельная рента, оценка земли.

S. Titova, PhD in Geography, Associate Professor,
O. Babenko, Student
Taras Shevchenko National University of Kyiv, Kyiv, Ukraine

LAND MARKET AS THE SEGMENT OF THE REAL PROPERTY MARKET

Analysis of the current state of the land market in the agrarian sector of the economy through the implementation of land reform is carried out. The objective foundations and content of the institutional mission of the state in the land market, which are determined by the specific characteristics of real estate, are revealed. The preconditions for forming the land market in Ukraine are analyzed and the possible consequences of the introduction of free circulation of agricultural land are determined. A conceptually new direction of the land market study is proposed, which is to reveal the essence of the land as an independent economic category and the forms of its functioning in a particular segment of the market real estate, the inversion character of the land market formation is grounded, and the triple logic of land entry into market turnover is revealed.

Keywords: agrarian sector of economy, landmark, non-profit markets, land reform, land lease, land rent, land loan.

2. 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 Свенціці. – К. : Аналітично-дорадчий центр Блакитної стрічки ПРООН, 2007. – 60 с.

3. Висоцький Т. Реформування ринку землі передбачає... / Т. Висоцький // The Ukrainian Farmer. – 2015. – № 11. – С. 6.

4. Добряк Д. С. Актуальні проблеми законодавчого забезпечення розвитку ринку земель в Україні / Д. С. Добряк, А. Г. Мартин, Л. В. Паламарчук // Актуальні проблеми законодавчого забезпечення розвитку ринку земель в Україні. Землеустрій // Землеустрій і кадастр. – 2006. – № 1. – С. 3–7.

5. Добряк Д. С. Економічні обороти землі в Україні: теорії, метод. Кривенко К. Т. До питання про абсолютну земельну ренту / Д. С. Добряк, А. Г. Тихонов, Л. В. Паламарчук // Проблеми формування ринкової економіки. – 2007– Вип. 9.

6. Мартин А. Г. Регулювання ринку земель в Україні : монографія / А. Г. Мартин. – К. : Аграр Медіа Груп, 2011. – 252 с.

7. Мартин А. Запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення: проблемні питання та шляхи їх вирішення / А. Мартин // Інформаційний бюлетень "Земельна реформа в Україні". – 2008. – № 5. – С. 14–19.

8. Мартин А. Ліцензування земельних торгів: теорія і практика / А. Мартин // Землевпорядний вісник. – 2009. – № 4. – С. 31–35.

9. Ринок нерухомості : навч. посіб. / А. М. Асаул, В. І. Павлов, І. І. Пилипенко, Н. В. Павліха. – К., 2012. – 387 с.

10. Формування ринку землі в Україні / В. П. Галушко, Ю. Д. Білик, А. С. Даниленко та ін. ; за ред. А. С. Даниленка, Ю. Д. Білика. – К. : Урожай, 2006. – 280 с.

Надійшла до редколегії 06.04.18