

УДК 332.72

ПЕРВИННИЙ РИНОК ЗЕМЛІ: ФОРМУВАННЯ ТА СУЧАСНІ РЕАЛІЇ РОЗВИТКУ

Коган Н. Ю.

Анотація. Наведено результати дослідження проблем становлення ринку землі в Україні. Встановлено, що неоднозначне ставлення до інституту приватної власності на землю, деформація рентних відносин, відсутність механізму забезпечення прав власності гальмують розвиток ринку землі. Запропоновано ряд практичних рекомендацій щодо розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення. Наголошено на необхідності широкого використання середньо- та довгострокової оренди.

Ключові слова: ринок землі, право власності, земельна реформа, оренда, природно-ресурсний потенціал.

Аннотация. Приведены результаты исследования проблем становления рынка земли в Украине. Установлено, что неоднозначное отношение к институту частной собственности на землю, деформация рентных отношений, отсутствие механизма обеспечения прав собственности тормозят развитие рынка земли. Предложен ряд практических рекомендаций по развитию рынка земель сельского назначения. Отмечена необходимость широкого использования средне- и долгосрочной аренды

Ключевые слова: рынок земли, право собственности, земельная реформа, аренда, природно-ресурсный потенциал.

Постановка проблеми. Однією з найбільш вагомих проблем сьогоденної української економіки є формування цивілізованого ринку землі. Україну виділяють в світі як країну, яка має вагомий аграрний потенціал через найбільші запаси чорноземів. Земля, – цей вагомий компонент продуктивних сил, досі не інтегрована до цивілізованого ринкового обміну. Доводиться констатувати, що процес становлення приватної власності на землю в Україні набув затяжного, невизначеного і скритого характеру. Належні умови для формування цивілізованого ринку землі в Україні поки що відсутні. Чергове запровадження в Україні мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення зумовлено неврегульованістю багатьох питань земельних відносин і несформованістю ринкової інфраструктури.

Аналіз останніх досліджень і публікацій з проблеми. Теоретичні аспекти розвитку земельних відносин досліджували вчені економісти-аграрники:

П. Т. Саблук, С. М. Кваша, В. Я. Месель-Веселяк, Б. Й. Пасхавер, М. М. Федоров, В. В. Юрчишин та інші. Проте складність і багатогранність проблеми реформування земельних відносин, необхідність обґрунтування стратегії розвитку аграрного сектору, проблема відтворення села як соціальної ланки держави вимагають продовження і поглиблення наукових пошуків у цій сфері.

Формулювання цілей дослідження. Головна мета дослідження поглиблення теоретико-методологічних засад та розробка практичних рекомендацій щодо розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення.

Виклад основних результатів та їх обґрунтування. Дослідження проблем становлення та розвитку ринку землі в Україні показало, що на сьогодні не існує єдності у поглядах фахівців на зміст і сутність цього поняття. В. М. Будзяк розглядає ринок земель сільськогосподарського призначення як систему економіко-правових,

організаційно-економічних та управлінських відносин між суб'єктами приватної, державної й комунальної форм власності з метою передачі або продажу на тих чи інших умовах прав на власність на земельні ділянки сільськогосподарського призначення [1, с. 119]. П. Т. Саблук визначає цей ринок як угоди з купівлі-продажу, оренди та іпотеки земельних ділянок [2]. М. М. Федоров під ринком землі розуміє процес визначення її вартості та визнання землі капіталом [2, с. 9]. Л. Я. Новаковський у поняття ринок вкладає економічні відносини, які виникають у процесі обороту землі [2, с. 7]. Д. С. Добряк у вузькому розумінні під ринком землі розуміє торговельні операції із землею [2, с. 3]. Б. Й. Пасхавер термін «земельний ринок» розуміє як сукупність земельних відносин, що дозволяють реалізувати титул землевласника для отримання ринкової вигоди. Зокрема, на його думку, землі сільськогосподарського призначення можуть забезпечити їх власникові ринковий ефект при використанні: 1) для товарного виробництва; 2) для здачі в оренду; 3) для продажу або застави. Саме ці три види отримання ринкового результату Б. Й. Пасхавер пропонує розглядати як три форми ринку землі [7, с. 49].

Цей неповний огляд існуючих на сьогодні підходів до визначення сутності ринку землі свідчить про відсутність єдиного розуміння змісту цього поняття, а відтак створює додаткові проблеми його формування, адже різні економісти включають до ринку землі різні складові. Відповідно розбудова ринку землі в розумінні різних авторів розглядається з різних кутів зору і передбачає формування різних передумов.

Включення до ринку землі угод оренди, іпотеки, використання землі для товарного виробництва є помилковим. Все ці операції, безперечно, є складовими земельних відносин. Можна запропонувати для сукупності подібних операцій і угод

термін «земельний ринок» або «ринок земельних послуг». Але ринком землі у вузькому розумінні, на нашу думку, вони не можуть вважатися.

Ринок передбачає здійснення операцій купівлі-продажу (обміну) певних товарів або послуг. На ринку землі об'єктом купівлі-продажу є земельні ділянки з певними характеристиками і певним місцем розташування. Операції купівлі-продажу передбачають зміну власника об'єкта угоди, тобто перехід права власності на землю від одного суб'єкта до іншого.

Згідно з теорією прав власності, будь-який акт обміну є, по суті, обміном пучками правоможностей. Ідея, що обмін представляє собою обмін пучками прав власності, була висловлена ще в XIX сторіччі Е. Бем-Баверком. За цією трактовкою, товар – це певна сума не тільки фізичних характеристик, але й пов'язаних з ним прав і юридичних обмежень. Тому цінність товару (і його грошова ціна) визначається сукупністю усіх цих факторів. Чим ширший набір прав, пов'язаних з даним ресурсом, тим більша його корисність.

Як відомо, «повне» визначення права власності, яке включає 11 елементів, було запропоновано англійським юристом А. Оноре. Серед цих елементів:

- 1) право володіння, тобто виняткового фізичного контролю над річчю;
- 2) право користування, тобто особистого використання речі;
- 3) право керування, тобто рішення, як і ким річ може бути використана;
- 4) право на дохід, тобто на блага, що виникають від попереднього особистого користування річчю чи від дозволу іншим особам користуватися нею;
- 5) право на «капітальну вартість» речі, що припускає право на відчуження, споживання, зміну чи знищення речі;
- 6) право на безпеку, тобто імунітет від експропріації;
- 7) право на перехід речі в

спадщину чи за заповітом та інші.

Вказані елементи утворюють величезну кількість комбінацій. Перелік правоможностей, які включаються більшістю теоретиків у визначення права власності значно коротший «повного визначення» А. Оноре. Проте принциповий підхід до права власності як до набору часткових правоможностей залишається тим самим: «Право власності на майно, – зазначає С. Пейович, – складається з наступних правоможностей:

- 1) права користуватися майном (*usus*);
- 2) права пожинати принесені ним плоди (*usus fructus*);
- 3) права змінювати його форму і субстанцію (*abusus*);
- 4) права передавати його іншим особам за взаємно погодженої ціні. Останні дві правоможності визначають право власника на здійснення змін у цінності його майна і являють собою фундаментальні компоненти права власності» [9, с. 65].

При цьому право приватної власності розуміється не просто як арифметична сума правоможностей, а як складна система, окремі компоненти якої взаємно обумовлені. Наприклад, виключне право користування не обов'язково має на увазі можливість відчуження речі. Жорстке обмеження права на отримання доходу від ресурсу (у вигляді надвисокого податку, наприклад) може призвести до того, що володар ресурсу втратить будь-яку зацікавленість в його використанні.

Таким чином, ні оренда, навіть довгострокова, ні застава, ні іпотека не передбачають повного обміну пучками прав власності, тобто не призводять до зміни власника земельної ділянки, а є лише реалізацією окремих компонентів (п правоможностей) права власності на землю.

Що найточніше визначення змісту прав власності є найважливішою умовою ефективного функціонування економіки. Виключити інших із вільного доступу до ресурсу означає специфікувати права

власності на нього. Неповнота специфікації іменується західними теоретиками «розмиванням» прав власності. Зміст цього явища можна виразити фразою – «ніхто не почне сіяти, якщо врожай буде діставатися іншому». Отже, специфікація права власності на землю є першочерговим завданням земельної реформи. Ситуація, коли селянин – формальний власник земельної ділянки – передавши її в оренду, отримує мізерну заробітну плату за працю на своїй же землі, є несправедливою, неефективною і безперспективною для формування цивілізованого ринку землі в Україні поступово створюються умови для формування ринку землі, основою якого є приватна власність на землю.

Нині ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні вже пройшов свою первинну стадію, яка завершується видачою селянам державних актів на право на земельну ділянку сільськогосподарського призначення. Наступним кроком повинна стати фактична реалізація землевласниками права вільно розпоряджатися своїми земельними ділянками, включаючи купівлю-продаж.

У країнах Західної Європи частка власного землеволодіння в загальній площі фермерського землекористування сягає 65%, орендного користування – 33%. Розбіг цих показників по країнах дуже високий: від майже повної відсутності оренди (Ірландія) до здачі в оренду більше половини площ (Франція, Бельгія). У США у 2015 р. частка земельної площі у фермерів, що ведуть господарство тільки на власній землі, становила 28%, тільки на орендованій – 12%, поєднували використання власної та орендованої землі – 60% [4, с. 76].

Детальний аналіз зарубіжного досвіду земельного-орендних відносин проведено Н. Л. Ковтунович та Н. Г. Кондратенко [8]. Авторами зроблено висновок, що оренда земельних ділянок стала основним видом земельних відносин в розвинутих країнах.

Найефективніше використовуються землі, що здані в оренду на середньостроковий та довгостроковий термін.

У більшості розвинутих країн (Нідерланди, Данія, Іспанія, Бельгія, Португалія, Франція, Норвегія, Німеччина, Японія тощо) мінімальний термін оренди складає від 6 до 15 років [8, с. 21].

Особливо відзначається практика таких країн, як Франція, Нідерланди та Польща. В законодавстві цих країн обрано орієнтацію на довічне користування, або право на довгострокову оренду. У французькому законодавстві регламентовано чотири види строків оренди: на 9, 18, 25 років і – до закінчення трудової діяльності. Особливо привабливою форми оренди у Франції є емфітевзис. Це – довгострокова оренда сільськогосподарських земель на строк не менше 18 і не більше 90 років. Емфітевзис характеризується низькою орендною платою (половина або навіть третина від звичайного рівня), а також можливістю передавати в заставу, здавати в суборенду. В Польщі право на довгострокову оренду може тривати до 99 років, але не менше ніж 40 років.

І у Франції, і в Нідерландах введено жорсткі вимоги щодо професійної підготовки претендентів на отримання в оренду земель, досвіду роботи в аграрному секторі та наявності стартового капіталу.

Висновки та перспективи подальших досліджень. Проаналізувавши досвід зарубіжних країн у сфері землекористування потрібно зазначити, що для розвитку орендних земельних відносин в Україні основну увагу слід зосередити на формуванні конкурентного середовища серед потенційних орендарів землі; забезпеченні

захисту прав селян-орендодавців; підвищенні орендної плати за землю, впровадженні екологічного моніторингу та контролю, спрямованих на використання орендарями екологічнобезпечних агротехнологій і належне відтворення родючості ґрунтів.

Формуванню ринку землі сприятиме розвиток іпотечного кредитування, яке забезпечить використання земель сільськогосподарського призначення в якості застави.

Реалізація запропонованих заходів сприятиме залученню інвестицій у сільськогосподарське виробництво, підвищенню ефективності використання і охорони земель, і, найголовніше, забезпечить реалізацію громадянами своїх прав щодо використання земельної власності.

Доцільним є впровадження механізму застави права оренди земельних ділянок, оскільки цей процес не призводить до зміни власника на земельну ділянку, а для орендаря матиме суттєву вигоду – дозволить залучити значні кошти для розвитку виробництва.

Модель середньо- та довгострокової оренди земель може бути зорієнтована на подальше переукладання договорів оренди, успадкування чи викуп земель. При цьому є доцільним встановлення шкали мотивів та обмеження щодо перепродажу куплених земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Прикладом може слугувати Німеччина, де куплені земельні ділянки не можуть бути перепродані протягом 20 років без спеціального дозволу. При цьому, бажаючи купити земельну ділянку, повинні довести можливість її ефективного використання.

Список використаної літератури

1. Будзяк, В. М. Формування ринку земель сільськогосподарського призначення / В. М. Будзяк // Економіка АПК. – 2008. – № 8. – С. 118–122.
2. Природно-ресурсний потенціал сталого розвитку України / [Б. М. Данилишин, С. І. Дорогунцов, В. С. Міщенко, Я. В. Коваль, О. С. Новоторов, М. М. Паламарчук]. – К. : РВПСУ НАНУ, 1999. – 716 с.

3. Малий, І. Й. Про романтизацію приватної власності на землю... / І. Й. Малий // Економічна теорія. – 2008. – № 3. – С. 11–20.
4. Пасхавер, Б. Й. Рентний чинник розвитку аграрного ринку / Б. Й. Пасхавер // Економіка України. – 2008. – № 11. – С. 72–80.
5. Гладий, М. Не думаю, что в этом году какая-то политическая сила сможет затормозить открытие рынка земли / М. Гладий // Бізнес. – 2007. – №5/29. – С. 31.
6. Горлачук, В. В. Передумови запровадження ринку земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва в Україні / В. В. Горлачук, С. М. Белінська // Економіка АПК. – 2007. – № 7. – С. 18–20.
7. Пасхавер, Б. Й. Ринок землі: світовий досвід та національна стратегія / Б. Й. Пасхавер // Економіка АПК. – 2009. – № 3. – С. 47–53.
8. Ковтунович, Н. Л. Оренда землі: зарубіжний (світовий) досвід та реалії України / Н. Л. Ковтунович, Н. Г. Кондратенко // Економіка, фінанси, право. – 2007. – № 12. – С. 20–25.
9. Прутська, О. О. Інституціоналізм і проблеми економічної поведінки в перехідній економіці / О. О. Прутська. – К. : Логос, 2003. – 256 с.

Бібліографічний опис для цитування:

Коган, Н. Ю. Первинний ринок землі: формування та сучасні реалії розвитку / Н. Ю. Коган // Науковий журнал «Економічні горизонти». – 2017. – № 1(2). – С. 24–28.