

### Список літератури

1. Бандирська О.В. Соціальна відповідальність бізнесу в Україні / О.В. Бандирська // Актуальні проблеми економіки. – 2009. – № 10. – С. 60-64.
2. Белявська К.С. Соціальна відповідальність бізнесу: еволюція поглядів на проблему / К.С. Белявська // Вісник ХНУ. Екон. науки. – 2011. – № 1. – С. 230-234.
3. Березіна О.Ю. Теоретичні підходи до визначення поняття «корпоративна соціальна відповідальність» / О.Ю. Березіна // Вісник ЖДТУ – 2010. – № 3 (53). – С. 223-225.
4. Божкова В.В. Соціально-відповідальний бізнес як один із напрямків поліпшення іміджу вітчизняних суб'єктів господарювання / В.В. Божкова, Л.Ю. Сатер // Механізм регулювання економіки. – 2010. – № 1. – С. 145-153.
5. Градюк Н.М. Соціальна відповідальність підприємств: концептуалізація поняття / Н.М. Градюк // Науковий вісник НЛТУУ – 2011. – Вип. 21.11. – С. 364-371.
6. Григорова Т.В. Кооперация: условия возникновения, сущность, перспективы развития / Т.В. Григорова. – Новосибирск: Сиб. ун-т потреб. кооп., 2007. – 232 с.
7. Денис О. Історія розвитку концепції корпоративної соціальної відповідальності бізнесу / О. Денис // Вісник УБС НБУ. – 2009. – № 1. – С. 156-158.
8. Основні показники господарсько-фінансової діяльності підприємств і організацій Кримспоживспілки, облспоживспілок за 2010 рік. – К., 2011. – 107 с.
9. Показники господарсько-фінансової діяльності підприємств та організацій системи Укоопспілки за 2004-2008 роки. – К., 2009. – 146 с.
10. Полякова О.М. Особливості формування і розвитку соціальної відповідальності підприємств в Україні / О.М. Полякова, П.Ю. Кас // Вісник економіки транспорту і промисловості – 2010. – № 32. – С. 284-289.

УДК 332.72:338.49

Мусаєва А.К. (РВНЗ «КІПУ», Сімферополь)

### ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ ЯК СКЛАДОВОЇ ЧАСТИНИ РИНКОВОГО ГОСПОДАРСТВА В УКРАЇНІ

*Визначено економічну сутність соціально орієнтованого ринкового господарства та теоретичні основи формування ринку землі як складової частини ринкового господарства в Україні.*

**Ключові слова:** *соціально орієнтоване ринкове господарство, ринок землі, земля як фактор виробництва, право власності на землю, інфраструктура ринку землі.*

В Україні формується соціально орієнтована ринкова економіка, яка виникла в середині ХХ ст. на принципах кейнсіанської моделі державного регулювання в США, Англії, Франції, Німеччині та інших західних країнах.

Зовсім новими в цих країнах були отримані соціальні результати.

Істотно змінився характер держави, який став правовим і демократичним.

Німецькі теоретики В. Репке й А. Рюстов ринкову економіку назвали в збірне поняття – соціально орієнтована ринкова економіка, яке символізує «...природний лад... вільного ринкового господарства». Теоретикам неолібералізму належить ідея сполучення принципу «вільного ринку» та справедливого розподілу за принципом «соціального вирівнювання». Уперше її концептуально виклав А. Мюллер-Армак у своїй праці «Господарське керування і ринкове господарство» (1947), у якій також уперше використовував термін «соціальне ринкове господарство» [1, с. 228].

Склався новий варіант ринкової економіки – соціально орієнтованої: по-перше, у такій економіці нормальним вважається плюралізм форм власності. Цим виражається більший демократизм відносин власності, вважається необхідним мати державний сектор економіки. По-друге, у соціально-орієнтованій економіці всі громадяни мають за законами основні соціальні права й свободи. По-третє, держава створює умови для достатнього задоволення комплексу найбільш значущих потреб усього населення. Для цього воно бере на себе відповідальність утримання широко розвиненої соціальної інфраструктури, що містять середню та вищу освіту, охорону здоров'я, культуру, науку й інші галузі нематеріального виробництва і послуг. По-четверте, у соціально орієнтованій економіці держава за допомогою податків перерозподіляє особисті доходи громадян – від багатих до незабезпечених і малозабезпечених громадян країни. Завдяки такому перерозподілу держава надає засоби до існування тим, хто не може себе забезпечити в ліберальній ринковій економіці (інваліди, багатодітні родини, бездомні й інші).

Усе це дозволяє порушити питання щодо формування ринку землі як складової частини ринкового господарства в Україні.

Метою статті є визначення теоретичних засад формування ринку землі як складової частини ринкового господарства в Україні.

Економічну сутність соціально-орієнтованого ринкового господарства має система ринкових відносин, яка не може існувати без її складової частини – ринку землі.

Об'єктивна необхідність ринку викликана всіма тими причинами, що викликають необхідність існування товарного виробництва, а саме: суспільний поділ праці, поліморфізм власності, характер праці, необхідність взаємозв'язку зі світовою економікою шляхом зовнішньої торгівлі, виходу на світовий економічний простір.

У ринковій економіці всі фактори виробництва: земля, праця і капітал – повинні функціонувати як товар. Якщо той чи інший ресурс, у даному випадку земля, виключається з повноцінного товарного обігу, це призводить до звуження дії законів товарного виробництва й унеможливорює досягнення повного ефекту від створення нових форм господарювання на селі ринкового типу.

В Україні на законодавчому рівні вирішені проблеми створення ринку засобів виробництва, робочої сили, цінних паперів, фінансових ресурсів, інформації, технологій тощо. Із прийняттям нового Земельного кодексу закладено правовий ґрунт для створення ринку землі.

Ринок землі повинен функціонувати на основі соціальної справедливості, забезпечення державних і суспільних інтересів, законності, ефективності, прозорості, відкритості [2, с. 46].

Нерідко існує неправильне розуміння суті ринку землі, що часто трактують дуже вузько, зводячи її лише до купівлі-продажу землі. Але це – помилкове тлумачення ринку землі. Навіть у країнах з високоорганізованими ринковими відносинами купівля-продаж сільськогосподарських земель має обмежений характер і становить, за даними низки дослідників, лише 1-3% від їхньої загальної площі.

Ринок землі – це більш широке поняття, в основу якого покладено юридичне визнання землі капіталом і можливість здійснення фізичними та юридичними особами загальноновизнаних у світі земельних операцій. Ринок землі можна визначити як сукупність юридично-правових і економічних відносин, що виникають між суб'єктами такого ринку в процесі обороту земельних ділянок: їхньої оренди, обміну, купівлі-продажу, застави, дарування і спадкування [3].

Погляди науковців на визначення ринку землі є різними. Одні вважають ринком землі процес переходу прав використання земельних ділянок від одних суб'єктів до інших. Інші, що ринок землі – це, насамперед, визначення вартості землі і визнання її капіталом нарівні з іншими засобами виробництва і оборотними коштами.

В.А. Горемикін визначає, що ринок землі – це засіб перерозподілу земель між власниками економічними методами на основі конкурентного попиту і пропозиції [4, с. 40].

За Л.Я. Новаковським: «Ринок землі – це сфера дій економічних відносин, які виникають у процесі її обігу (купівлі-продажу, оренди, застави, успадкування і дарування земельних ділянок)» [5, с. 50].

М.М. Федоров розуміє під ринком землі визначення вартості землі і визнання її капіталом нарівні з іншими засобами виробництва і обіговими коштами [6, с. 241].

І.Р. Михасюк та Б.І. Косович вважають, що «...ринок землі повинен функціонувати на засадах соціальної справедливості, забезпечення державних, суспільних і приватних інтересів, законності, ефективності, прозорості, відкритості, гарантування збалансованого розвитку населених пунктів, а також інших територій, охорони і раціонального використання землі та інших природних ресурсів» [2, с. 46].

П.Т. Саблук зазначає, що земельний ринок має включати угоди щодо купівлі-продажу земельних ділянок, ринок їх оренди, іпотеку земельних ділянок [7, с. 14]. Тому, на думку П.Т. Саблука, на сучасному етапі аграрних перетворень на селі найбільш сприйнятливою формою реалізації права власності на землю є оренда [7, с. 12].

С.М. Плетенецька не лише вважає оренду землі як найбільш життєздатним варіантом землекористування в сучасних умовах, а й одним з елементів їх соціального захисту [8, с. 176].

У країнах Європи вважається доведеним, що «земельний ринок – це механізм, що за наявності необхідних інституціональних утримань і противаг роз-

поділяє права користування і власності на землю засобами, які забезпечують використання землі та зв'язаних з нею активів економічно найбільш доцільно; при цьому відсутність ефективного ринку землі є характерним для «найменш розвинених економік» [9, с. 4].

При цьому супротивники створення ринку землі ігнорують ще один висновок країн Європи: відсутність земельного ринку істотно обмежує здатність країни виробляти національний дохід.

Якщо немає ринку будь-кого ресурсу, то неможливо скласти обґрунтоване представлення про ціну цього ресурсу. Відсутність ринку землі ускладнено ще і можливістю одержати землю безкоштовно за допомогою різних тіньових схем без чинного судового контролю, без орієнтира на перспективні плани використання земель і забудови, то в такій ситуації зрозуміло, що прозорий ефективний земельний ринок не з'явиться в країні до повного «поза ринкового» перерозподілу «основного національного багатства» [10].

І поки в суспільстві не сформується усвідомлення необхідності земельного ринку, ситуація не зміниться. Політики будуть переконувати, що «небезпечно» знімати мораторій купівля-продажу земель, а бізнесмени і корупціонери – із цієї невизначеності будуть мати немаленький дохід. А суспільство буде дивитися на потенційні можливості землі як активу збагачення нації в цілому, поки розподіл національного доходу буде позбавлено ознак соціальної відповідальності, прозорості та підзвітності.

Отже, проаналізувавши висловлювання різних економістів, у тому числі і вищенаведених авторів, логічно було б уявити ринок землі як систему суспільно-економічних відносин, де земля є товаром і капіталом у процесі реалізації економічних інтересів суб'єктів ринку.

Найважливішою умовою становлення повноцінного ринку землі є затвердження приватної власності на землю, що надає право володіти, користуватися і розпоряджатися нею. Разом із тим повинні бути створені умови для практичної реалізації цього права. Скажімо, власник земельної ділянки в межах чинного законодавства повинен мати можливість вільно використовувати право розпорядження землею шляхом її продажу, дарування, обміну, передавання в заставу, спадщину й оренду. Повинна також бути економічна мотивація виходу на земельний ринок продавців земельних ділянок і їх покупців. При цьому покупці повинні мати відповідну платоспроможність і можливість одержувати прийнятний для них дохід від підприємницької діяльності у сфері сільськогосподарського виробництва. У свою чергу, це вимагає створення сприятливого економічного середовища й інфраструктури земельного ринку.

Реалізація права власності на землю надає можливості здійснювати пошук більш ефективного господаря через купівлю-продаж землі та її оренду, залучати додаткові кредитні ресурси через заставу землі й одержувати додаткові інвестиції. Світовий досвід, насамперед, Англії, переконує, що продаж сільськогосподарських земель нерідко відбувається шляхом оренди землі з викупом, якщо земельна ділянка береться їм у довгострокову оренду (не менш 25 років), і орендар інвестує в розвиток фермерського господарства обумовлену договором оренди частку коштів, що отримав від продажу. Ціна на землю при цьому зни-

жується (на 10-15%). Фермер одержує надійне фінансове джерело здійснення капіталовкладень у сільськогосподарське виробництво [3].

Особливість формування ринку землі в Україні полягає в тому, що приватну власність на землю штучно створено шляхом паювання державної землі і безкоштовного роздавання працівникам колгоспів. Тому сільськогосподарські підприємства і фермери повинні викуповувати землю, яку вони орендують у власників, серед яких дехто і далі працює на цій землі.

Визнання приватної власності на землю є першим кроком до становлення ринку землі. Земельна реформа, початком проведення якої є 15 березня 1991 р., коли набрав сили перший Земельний кодекс незалежної України [11] і Постанова Верховної Ради України (ВРУ) «Про земельну реформу» [12], буде вважатися логічно завершеною і здійсненою на належному рівні лише за умови надання землі статусу товару.

Але 10 лютого 2001 р. на законодавчому рівні (Закон № 2242-III від 18 січня 2001 р.) запроваджено тимчасове обмеження щодо висновку угод земельними частками (паями) [14] – цим законодавчим актом уповільнюється створення ринку землі сільськогосподарського призначення. Далі якийсь час діяв мораторій у початковій редакції пункту 15 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу, яким на період до 1 січня 2005 р. заборонялися будь-які операції із земельними частками (паями), земельними ділянками для ведення селянського (фермерського) господарства й іншого товарного сільськогосподарського виробництва, крім їхньої міни, передачі в спадщину і за вилучення земель для суспільних потреб. У грудні 2004 р. дію мораторію продовжили до 1 січня 2007 р. з одночасною заборорою обміну землі, така дія часом формально прикривала фактичне скуповування земельних паїв [14]. Після закінчення терміну дії мораторію його продовжують до 1 січня 2009 р., а з 1 січня 2009 р. по 2012 р..

Про негативні і позитивні сторони прийняття мораторію щодо купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення висловлювалася низка вчених і політиків країни. Наприклад, П.І. Гайдуцький вважає, що продовження мораторію тільки віддалило формування організованого і прозорого земельного ринку, а з ним уведення товарних сільськогосподарських земель в економічний обіг, залучення для цих цілей «довгострокових іпотечних кредитів» [13]. На його думку, продовження мораторію не є розв'язанням проблеми, а тільки перенесенням її на пізніший термін у ще більш складні умови. Тобто у цьому випадку будуть накопичуватися додаткові проблеми, вирішити які буде набагато складніше, як от: стримування розвитку на селі підприємницької діяльності й ініціативи внаслідок обмеження права власності; розширення і поглиблення «тінізації» земельного ринку; втрати бюджетів усіх рівнів у результаті відсутності надходжень від податків і зборів при купівлі-продажу землі. Це також уповільнить вирішення проблеми щодо дозволу продажу ділянок пенсіонерів, які не мають спадкоємців, а це близько 14% власників земельних ділянок. Продовження мораторію призвело також до стримування орендних відносин і розвитку довгострокового іпотечного кредитування виробників під заставу землі. Як наслідок – недоодержання засобів для розширення виробництва, його модернізації, упровадження новітніх технологій тощо.

Н. Хорунжий вважає, що Україні тепер потрібний закон не про скасування земельного мораторію, а такий закон про ринок землі, у якому пріоритетним буде правовий, економічний і соціальний захист селянина-власника і назавжди буде поставлений заслін лобіюванню інтересів тих, хто сьогодні так відстоює механізм купівлі-продажу землі.

Ю. Губені врахував лише найбільш істотні обмеження за скасування мораторію: заборона надмірної концентрації землі; право на землю тих, хто на ній працює; запобігання створення земельних латифундій; обмеження дроблення земельних ділянок; резервування землі для суспільних потреб тощо. На його думку, прийнятною основою організації ринку земель сільськогосподарського призначення є оренда.

Таким чином, позитивні сторони прийняття та продовження мораторію щодо купівлі-продажу земель сільськогосподарського є такими:

- незавершеність земельної реформи (не закінчено видавання актів власникам землі та моніторингу землі, немає державного реєстру землі);
- недосконалість законодавчої бази ринку землі;
- створення латифундистів;
- відсутність спеціалістів землекористування та землевпровадження.

До негативних сторін прийняття та продовження мораторію щодо купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення належать:

- стримування формування ринку землі та реального власника землі;
- відсутність іпотечного кредитування;
- тінізація земельних відносин та земельного ринку;
- знижування родючості землі через відсутність власника землі;
- стримування інвестицій у сільське господарство та агробізнес.

Визначивши думки вищесказаних учених і політиків, ми дійшли до висновку, що мораторій відносно купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення повинен бути скасовано. Але для цього необхідно прийняти ряд важливих законів «Про ринок землі», «Про Державний земельний банк», «Про функціонування земельних бірж і аукціонів», «Про земельний суд» та ін. Без цих важливих законопроектів є неможливим формування, функціонування і регулювання ринку землі, його інфраструктури, у яких повинні прописуватися механізми регулювання і контролю на ринку з боку держави.

Як правило, у світовій практиці уряд жорстко регулює доступ на ринок земель сільськогосподарського призначення. Для цього використовуються три основних інструменти: кваліфікаційні вимоги до покупців; переважне право покупки; обмеження на використання земель.

Чинне законодавство України в цьому контексті встановило, що право власності на землі сільськогосподарського призначення здобувають у першочерговому порядку орендарі, місцеві жителі з відповідною освітою чи досвідом роботи (їхній статус стосовно переважного права досить чітко не визначений) і місцеві ради. Черговість реалізації переважного права законом не встановлено.

Таким чином, закон припускає, що нинішні орендарі повинні будуть купити землю у власників паїв, а нові інвестори зможуть вийти на ринок тільки у випадку відмовлення орендарів від реалізації переважного права, поступки

переважного права чи шляхом купівлі самих орендарів (їхніх корпоративних прав).

Доступ на ринок земель сільськогосподарського призначення закритий іноземцям, іноземним і спільним підприємствам. При цьому площа земель сільськогосподарського призначення у власності однієї особи не може перевищувати 100 га.

Звичайно, закріплення права власності на землю за громадянами робить структуру права власності винятково прозорою і контрольованою. У той же час в Україні є відсутніми соціальні мотиви для впровадження такої моделі, які в свій час стали вирішальними в США. Такого роду рішення – предмет дуже відповідального вибору уряду країни.

Крім тих моделей, що описує закон, необхідно прийняти до уваги ті специфічні умови, у яких відбудеться відкриття ринку землі (низький рівень життя власників землі, тотальна корупція, наявність великих «підпільних» власників, що чекають зняття мораторію для формалізації своїх прав). Саме ці умови роблять поводження ринку важкопрогнозованим і непередбаченим.

**Висновки.** Головною основою ринку є перетворення земельної власності у товар.

Ринок землі є невід’ємною частиною економіки будь-якої розвиненої держави і поруч із тим має такі специфічні особливості:

- сільськогосподарські угіддя – це результат людської праці, обмежений ресурс, який має особливу цінність. У силу цих особливостей у ринковому господарстві земля є об’єктом купівлі-продажу;

- земля за ґрунтовою родючістю неоднорідною. В основі такого розподілу покладено природну родючість ґрунту, від якого залежить продуктивність землі. Але вона може бути поліпшена в результаті додаткових вкладень: праці і капіталу зв’язаного із законом убиваючої родючості ґрунту, що вбиває, коли за сформованої технології оброблення землі кожна наступна одиниця витрат забезпечує все меншу і меншу віддачу;

- площі земельних угідь фіксовані природою, пропозиція землі характеризується в суспільному масштабі нееластичністю. Обмеженість пропозиції земельних ресурсів підсилюється закріпленістю землі в приватну власність – продається лише незначна частина земельного фонду;

- використання землі змушує окремих суб’єктів відмовитися від частини землі чи від усієї ділянки, якщо він не функціонує ефективно. Це одна з твердих функцій ринку землі.

У вузькому змісті терміну, ринок землі – це механізм перерозподілу земель у визначених економічних формах (купівля, продаж, оренда, застава, дарування і спадкування), що забезпечують перехід права на землю від одного суб’єкта до іншого.

Земля як товар є невідтворюваною, її властивість одночасно задовольняє комплекс економічних, соціальних і екологічних потреб покупця, визначає багатофункціональність землі як товару. Землі як товару притаманні властивості природного тіла і засобу виробництва. Відомо, що основними законами ринку є, насамперед, закон вартості і закон попиту та пропозицій. На ринку землі вони

мають специфіку взаємодії, відображаючи єдність споживчої вартості і вартості з іншими економічними категоріями.

Втягнута в обіг земля є універсальним об'єктом ринкових відносин. Тому ринок землі – це сфера прояву визначених земельних відносин, що впроваджуються не в сферу обігу, а в сферу виробництва. Власник товару «земля» не має права ні знищувати, ні погіршувати стан цього товару в процесі його використання. Таким чином, за формування і функціонування ринку землі в Україні важливо цілком враховувати специфіку основних властивостей їхнього прояву в товарі «земля».

Перспективами подальших досліджень у цьому напрямку є визначення поняття «земельний капітал» і має вартісні (грошові) показники цієї власності, а також застосування фактичної методики грошової оцінки землі для розрахунку іпотечного кредиту.

### Список літератури

1. Rostow W.W. The Stages of Economic Growth: A Non-Communist Manifesto. 3<sup>rd</sup> ed. / W.W. Rostow. – Cambridge, 1995. – 412 p.
2. Михасюк І.Р. Регулювання земельних відносин: монографія / І.Р. Михасюк, Б. Косович. – Л.: ЛНУ ім. Івана Франка, 2002. – 264 с.
3. Андрійчук В.Г. Економіка аграрних підприємств [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <<http://studentbooks.com.ua/content/view/132/39/1/51/>>.
4. Горемыкин В.А. Российский земельный рынок / В.А. Горемыкин. – М.: ИНФРА-М, 1996. – 176 с.
5. Новаковський Л.Я. Земельна реформа і землеустрій в Україні / Л.Я. Новаковський. – К., 2001. – 138 с.
6. Федоров М.М. Економічні проблеми земельних відносин у сільському господарстві / М.М. Федоров. – К.: ІАЕ, 1998. – 263 с.
7. Саблук П.Т. Земельні відносини у розвитку новостворених аграрних формувань / П.Т. Саблук // Ринок землі. – 2001. – № 4. – С. 12-14.
8. Основи аграрного підприємництва / За ред. М.Й. Маліка. – К.: Ін-т аграр. економіки, 2000. – 582 с.
9. Mahoney R. Land markets – Why are they required and how will they develop? / R. Mahoney, P. Dale, R. McLaren // International Federation of Surveyors, Article of the Month. – 2007. – July. – P. 4.
10. Акценти Президента від 19 січня 2008 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <<http://www.president.gov.ua/news/8696.html>>.
11. Земельний кодекс України (у редакції від 18 грудня 1990 року) // Відомості Верховної Ради України. – 1991. – № 10.
12. Про земельну реформу: Постанова Верховної Ради України: [від 18 грудня 1990 р.] // Відомості Верховної Ради України. – 1991. – № 10.
13. Гайдуцкий П.И. Земельный рынок нужен безотлагательно [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <<http://www.day.kiev.ua/193836/>>.
14. Добролежа В. Юридическая практика [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <<http://www.land-ukraine.com/index.php?p=article&id=2670>>.