

УДК 631.11:332.33(045)

JEL Index: Q15

Л. Бондаренко

L. Bondarenko

**ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ  
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ****FEATURES OF AGRICULTURAL LAND MARKET FORMATION**

*У статті розглядається процес формування ринку земель сільськогосподарського призначення. Здійснено аналіз місця та значення ринку земель сільськогосподарського призначення для підвищення ефективності аграрного виробництва, забезпечення сталого розвитку і досягнення продовольчої безпеки країни. На відміну від інших товарів, земля є довговічним товаром, якість і вартість якого при раціональному використанні можуть зростати. У зв'язку з цим у статті зазначено особливості ринку земель сільськогосподарського призначення, що відрізняють його від ринку інших товарів. Для функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення запропоновано заходи, що дають можливість реалізовувати ряд важливих соціально-економічних процесів в Україні.*

**Ключові слова:** земля, ринок, соціально-економічні процеси, товар, підприємницька діяльність, аграрне виробництво, продовольча безпека, ринкові фактори, земельні відносини.

**Постановка проблеми.** Земля як об'єкт господарських і ринкових відносин має багатофункціональне призначення і займає унікальне і ключове місце в усій системі підприємницької діяльності. З географічної точки зору, це просторовий базис проживання людей; у політичному сенсі – це територія, на якій державою формується певна правова система; в економічній сфері – це головний засіб виробництва в сільському господарстві і основа для розміщення та розвитку всіх інших галузей економіки.

На сьогоднішній день відбувається процес формування ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення, який є важливим сегментом ринкової економіки і забезпечує реалізацію відносин між його суб'єктами. Ефективний власник здатний забезпечити раціональне використання земельних ресурсів. Розвиток ринку землі, створення і вдосконалення його інфраструктури створює умови для підвищення конкурентоспроможності економіки в цілому.

**Аналіз основних досліджень і публікацій.** Питанню про використання земельних ресурсів та формування ринку землі в Україні присвячено праці багатьох вітчизняних учених-економістів, серед яких варто виділити В. Андрійчука, І. Бистрякова, С. Голова, А. Даниленка, Д. Добряка, Т. Ліщенко, Л. Новаковського, П. Онищенко, А. Попова, П. Саблука, В. Савчука, А. Сохничя, А. Третьяка, М. Хвесика, О. Шпичака, М. Щурик, В. Юрчишина та ін. Незважаючи на великі наукові напрацювання, це питання досі залишається невирішеним і потребує доповнень з урахуванням нових обставин господарювання.

**Метою статті** є дослідження особливостей формування та розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення в сучасних умовах, а також аналіз місця та значення ринку земель сільськогосподарського призначення для підвищення ефективності аграрного виробництва, забезпечення сталого розвитку і досягнення продовольчої безпеки країни.

**Виклад основного матеріалу.** Важливим елементом підвищення ефективності використання земельних ресурсів є залучення їх в обіг. Земельний обіг слід розглядати як систему перерозподілу земель різного цільового призначення між власниками і користувачами земельних ділянок, що включає: оренду, купівлю-продаж, успадкування, дарування, міну.

Частина земельного обігу має ринковий характер: оренда, купівля-продаж, застава земельних ділянок. Інша частина становить позаринковий обіг: дарування та спадкування.

Найбільш поширеними є угоди спадкування земельних ділянок, і їх частка збільшується, тому що основними власниками землі в сільському господарстві є люди похилого віку.

Способом перерозподілу земель сільськогосподарського призначення є ринок землі, який потребує регулювання з боку держави. Слід зауважити, що, поряд з іншими суб'єктами земельних відносин, держава може брати участь у різних операціях із землею як великий учасник земельного ринку, здатний зробити істотний вплив на формування рівня цін, попиту і пропозиції на неї і ряд інших ринкових факторів.

Держава, в умовах відсутності ринку землі, дає можливість, по суті, розпоряджатися нею без відповідного економічного і правового механізму. Тому, інвестування величезних капіталів навіть у дуже перспективні галузі виробництва залишається ризикованим, поки не визначено, чиєю власністю є земля, в яку вони вкладені. Об'єктивна логіка формування ринку землі сільськогосподарського призначення передбачає здійснення трьох основних взаємопов'язаних процесів:

- існування різних форм власності на землю,
- перетворення землі в товар,
- забезпечення її капіталізації.

Невпорядкованість земельних відносин значною мірою зумовила кризову ситуацію і соціальну напруженість в аграрній сфері. Реформа триває вже багато років, але досі не створено умов для концентрації земельних угідь у власників, здатних ефективно їх використовувати. Реалізація стратегічного курсу реформ на ринкові відносини об'єктивно передбачає регульований державою обіг земель сільськогосподарського призначення, але наштовхується на застарілі ідеологічні догми. Крім того, для сучасного ринку земель характерні такі проблеми:

- високі трансакційні витрати з оформлення земельних ділянок;
- порушення прав власності громадян, які отримали землю в результаті розпаювання та приватизації;
- незахищеність прав володіння землею і можливості їх передачі, неоформленість прав на землю;
- спекулятивний характер ринку сільськогосподарських земель;
- безконтрольна монополізація земельного ринку;
- неефективний моніторинг і вивчення якісних характеристик сільгоспугідь;
- недосконалість земельного кадастру;
- високий рівень гінізації на ринку сільськогосподарських земель;
- перевага на ринку короткострокових договорів з оренди землі;
- відсутність дієвих механізмів контролю за діями учасників ринку;
- низький рівень орендної плати;
- неефективна структура власників земельних паїв;
- перевага на ринку оренди землі правонаступників колективних підприємств;
- відсутність дієвих методик оцінювання вартості сільськогосподарських земель.

Серед негативних наслідків продовження мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення можна виокремити основні:

- стримування оптимізації сільськогосподарського землеволодіння та землекористування, неможливість поліпшити технологічні умови використання сільськогосподарських земель внаслідок нераціональних розмірів землеволодіння, черезсмування, вкраплення дрібних ділянок інших власників у масиви земель господарств тощо;
- концентрація більшої частини земель сільськогосподарського призначення у власності найменш економічно активної частини сільського населення (пенсіонерів та осіб передпенсійного віку), що не має належних професійних знань, фінансових і фізичних можливостей займатись їх обробкою;
- отримання земельних ділянок сільськогосподарського призначення у спадщину особами, які проживають у містах, інших країнах та не мають наміру займатись сільськогосподарським виробництвом і управляти земельними активами, що призводить до невикористання земель сільськогосподарського призначення;
- блокування процесів створення великотоварних господарств ринкового типу, що в умовах завершення процесів інтеграції України до СОТ кардинально знижує конкурентоспроможність вітчизняного сільського господарства на світових ринках;
- зниження інвестиційної привабливості аграрного сектора української економіки, пов'язане з підвищенням ризику вкладень внаслідок неможливості іпотечного кредитування сільського господарства під заставу земельних ділянок.

Слід зазначити, що формування ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні відбувається в умовах:

- недосконалості законодавчої бази;
- відсутності ефективного економічного механізму регулювання земельних відносин;
- неточності методики комплексного оцінювання різних категорій сільськогосподарських земель залежно від впливу різних чинників;
- неготовності багатьох власників раціонально розпоряджатися земельною власністю;

- відсутності ефективного земельного власника і т. д.
- недостатності досвіду функціонування ринку землі.

Ринок земель сільськогосподарського призначення є організованим обігом земель сільськогосподарського призначення з метою перерозподілу земельної власності, консолідації земель в руках ефективних власників і орендарів, визначення рівноважної ціни землі на основі взаємодії попиту і пропозиції.

Однак ринок землі не можна зводити тільки до угод про перехід прав власності – продажу, дарування, спадкоємства. Правомочності володіння і користування не вимагають для своєї реалізації відчуження об'єкта власності. Угоди з землею є наслідком об'єктивних природних і економічних причин і тому не повинні швидко відбуватися через суб'єктивні фактори. І завдяки обігу сільськогосподарських земель здійснюється їх перехід до користувачів, здатних організувати на цих землях ефективне сільськогосподарське виробництво.

Таким чином, ринок землі являє собою систему зі складною структурою, класифікацією і цілим рядом специфічних характеристик і ознак. Земельний ринок є одним із найбільш важливих елементів ринкової системи, тому що він забезпечує раціональний розподіл земель між власниками і ефективно їх використання. Цивілізоване функціонування земельного ринку залежить від ступеня розвиненості його інституційного середовища, яке формують правові інститути, традиції, відносини з питань купівлі-продажу, оренди та інших угод із землею, що склалися в суспільстві, різноманітні організаційні та процесуальні інститути, що забезпечують стабільне функціонування земельного ринку [6].

До основних функцій земельного ринку сільськогосподарського призначення належать:

- регулювання розподілу земельних ресурсів між сферами діяльності;
- перерозподіл земельної власності;
- консолідація земельної власності в руках ефективних власників і орендарів;
- ціноутворення та визначення рівноважної ціни землі на основі взаємодії попиту і пропозиції.

Одночасно з цим ринок землі стимулює науково-технічний прогрес, підвищує ефективність бізнесу.

Ринок землі, на відміну від більшості ринків, менш організований і має такі відмінності:

- складність стандартизувати, сортувати та купувати за зразками, до того ж цінність ділянки значною мірою залежить від зовнішнього оточення;
- пропозиція на ринку землі є нееластичною;
- пропозиція та попит, як правило, не збалансовані, і можливості приведення їх у рівновагу за допомогою цін обмежені;
- на ринку землі як товар виступають права на об'єкти, а самі земельні ділянки мають фіксоване положення;
- інформація на ринку земельних ділянок закрита, оскільки угоди з нерухомістю часто мають конфіденційний характер, що збільшує ризики інвесторів;
- угоди із земельними ділянками вимагають значних інвестицій, тому розвиток ринку залежить від можливостей позичкового фінансування;
- ринок землі має високий ступінь державного регулювання;
- для українського ринку землі характерна відносно низька ліквідність об'єктів купівлі-продажу порівняно з розвиненими країнами ЕСС.

Оскільки земля є економічним ресурсом, вона має низку особливостей.

По-перше, земля не має витрат виробництва. Земля є в наявності як природний об'єкт. Це безкоштовний і невідтворюваний дар природи.

По-друге, обмеженість землі. Всі інші економічні ресурси (праця і капітал) також обмежені, але їх можна накопичити або відтворити. Змінити розміри земельних угідь людство не в змозі.

Земля являє собою товар особливого роду, оскільки вона виступає основним засобом виробництва в сільському господарстві. На відміну від інших товарів, земля є довговічним товаром, якість і вартість якого при раціональному використанні можуть зростати. У зв'язку з цим ринок земель сільськогосподарського призначення має свої особливості, що відрізняють його від ринку інших товарів. До них слід віднести: локальні особливості; довговічність товару; обмеженість функціонування; регламентацію цільового використання земель; нееластичність попиту на сільськогосподарські землі.

Ринок земель сільськогосподарського призначення за своєю суттю є ринком недосконалої конкуренції, що проявляється в наступному:

- кількість продавців і покупців на цьому ринку не збігається між собою;

- інформація про операції з земельними ділянками є неповною і непрозорою;
- на ринку сільськогосподарських земель діють «екстерналії», тобто третя сторона, відмінна від покупця і продавця (держава), яка перешкоджає формуванню ринкової рівноважної ціни земельних угідь під впливом взаємодії попиту і пропозиції;
- має місце нераціональне використання земельних ресурсів.

Як «екстерналії» на ринку земель сільськогосподарського призначення виступає держава, яка жорстко регламентує операції з земельними ділянками. Під впливом цього ціни на сільськогосподарські землі значно відхиляються від рівноважних та нормативної грошової оцінки, що обумовлено високими трансакційними витратами, пов'язаними з оформленням угод, а також реєстрацією права власності на земельні ділянки.

У зв'язку з цим, на відміну від ринків інших товарів, попит на земельні ділянки сільськогосподарського призначення є нееластичним. В результаті стає практично неможливим визначення рівноважних цін на земельні ділянки зі складу земель сільськогосподарського призначення.

Крім того, величина і характер попиту і пропозиції земельних ділянок зумовлені політичною системою суспільства, географічними, історичними факторами, станом інфраструктури і рівнем розвитку регіону в цілому. Земля – це дар природи, а не результат людської праці, що дозволяє говорити про ірраціональності її вартості.

Також землі диференційовані за якістю (природною родючістю) і розташуванням. Додаткові вкладення праці і капіталу дозволяють економічно поліпшити родючість і отримати велику віддачу від землі, що можливо практично на будь-яких ділянках.

Обмеженість пропозиції земельних ресурсів посилюється відносинами приватної власності. В умовах ринку землевласники вважають за краще не продавати свої земельні ділянки, а віддавати їх в оренду для отримання стабільного доходу. Тому до продажу пропонується незначна частина земельного фонду, що не є адекватною реакцією на зростаючий попит.

Оформлення угод на ринку землі вимагає обов'язкової державної реєстрації та складного, дорогого юридичного оформлення. Це сприяє значній частці присутності держави в процесах регулювання ринку

Специфіка ринку землі проявляється в тому, що, крім покупця і продавця, на ньому вельми активну роль грають професійні посередники: агентства по операціях з нерухомістю, ріелтери, оцінювачі, нотаріати і т.д. Це визначає належність ринку до структур недосконалої конкуренції.

Обов'язковою умовою цивілізованого розвитку ринку землі є ведення державного земельного кадастру та моніторингу земель. Поки система земельного кадастру залишається незавершеною, частина земельних ділянок не може виступати об'єктами кадастрового обліку, тому що залишається у розпорядженні держави. Держава повинна не тільки вести облік земельних ресурсів, але й нести відповідальність за стан земель, стежити за їх використанням і охороною. Стабільність цільового призначення земель, збереження, перш за все, сільськогосподарських земель, недопущення їх необґрунтованого переведення у менш ефективні форми використання покликані забезпечити продовольчу безпеку країни. Особливо це стає актуальним в умовах світової кризи, коли в світі повним ходом йде боротьба за природні ресурси, в тому числі за землі сільськогосподарського використання.

Функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення забезпечує можливість реалізовувати ряд важливих соціально-економічних процесів в Україні.

По-перше, йдеться про створення різноманітних альтернативних форм земельної власності, адекватних господарсько-виробничим умовам і соціально-психологічним потребам людей.

По-друге, ринок землі забезпечує повноцінне функціонування ринку нерухомості, оскільки створює можливості для легального привласнення землі та земельної ренти, яка унеможливить існування тіньового земельного ринку, крім того, гарантує єдність майнових, фінансових та земельних прав власності на нерухомість.

По-третє, ринок землі розширює фінансово-кредитний простір за рахунок розвитку іпотечного кредитування і його інструментів (зокрема заставних). Все це сприяє раціональному перерозподілу і регулюванню грошових потоків в економіці. Земля є найбільш ефективним і надійним способом забезпечення кредиту, оскільки, виступаючи як капітал, вона з часом не втрачає своєї вартості.

По-четверте, за рахунок функціонування ринку землі розширюється матеріально-фінансова база територіальних громад, створюються додаткові джерела поповнення місцевих бюджетів.

По-п'яте, ринок забезпечить підвищення ефективності використання природно-ресурсного потенціалу земель сільськогосподарського призначення та забезпечення стратегічної продовольчої безпеки держави.

По-шосте, ринок землі забезпечить збереження та створення робочих місць у сільській місцевості.

І, врешті-решт, ринок землі дає можливість створити умови для більш активного інвестування іноземного та національного капіталу в саму землю.

**Висновки.** Отже, ринок землі є одним із факторів, що активно впливають на раціональне землекористування. Як механізм земельний ринок забезпечує обіг земель і перехід їх в руки ефективніших власників.

Запровадження повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення та його ефективного державного регулювання в Україні дозволить забезпечити реалізацію цілої низки важливих на сьогодні проблем

В цілому ж можна констатувати, що світовий досвід показує – регулювати ринок земель набагато ефективніше, ніж заганяти його «в тінь».

### Список використаної літератури

1. Бабміндра Д. Цивілізований ринок земель чи шахрайський дерібан? / Д. Бабміндра, Т. Єлефтеріаді // Землевпорядний вісник. – 2009. – № 2. – С. 28–32.
2. Бабміндра Д. Ринок землі: видимі й приховані ризики / Д. Бабміндра, А. Мартин // Землевпорядний вісник. – 2008. – № 1. – С. 9–15.
3. Єрве Ж.-Ж. Найкраще для України сьогодні – продовжувати мораторій, допомагати фермерам / Ж.-Ж. Єрве // Землевпорядний вісник. – 2009. – № 1. – С. 26–27.
4. Іванько А. В. Розвиток аграрного сектору регіону на основі кластерного підходу / А. В. Іванько // Економіка АПК. – 2009. – № 4. – С. 32–37.
5. Ринок земель [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://shron.chtyvo.org.ua/>
6. Ринок та оцінка земель [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://terland.gov.ua/401>
7. Савченко Е. С. Реформирование земельных отношений на примере Белгородской области Российской Федерации / Е. С. Савченко // Економіка АПК. – 2009. – № 3. – С. 30–33.
8. Становлення ринку сільськогосподарських земель в Україні: зміни, тенденції та світовий досвід [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zsu.org.ua/>
9. Третяк А. М. Інституційне середовище іпотечного кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення та їх землеустрою в Україні / А. М. Третяк, В. М. Другак, А. О. Вольська // Земельне право. – 2013. – № 8. – С. 23–30.
10. Торчук В. Передумови формування ринку земель сільськогосподарського призначення у Житомирській області / В. Торчук // Землевпорядний вісник. – 2014. – № 7. – С. 40–44.
11. Федоров М. М. Трансформація земельних відносин до ринкових умов : доповідь / М. М. Федоров // Економіка АПК. – 2009. – № 3. – С. 4–18.
12. Хвесик М. А. Стратегічні імперативи раціоналізації землекористування в контексті соціально-економічного піднесення України / М. А. Хвесик // Економіка АПК. – 2009. – № 3. – С. 24–30.

### References

1. Babmindra, D. and Yelefteriadi, T. (2009), "Civilized land market or knavish deriban?" ["Cyvilizovanyj rynek zemel' chy shahrajs`kyj deryban?"], *Zemlevporyadnyj visnyk*, No. 2, pp. 28–32.
2. Babmindra, D. and Martyn, A. (2008), "Land market: visible and hidden risks" ["Rynok zemli: vydymi j pryhovani ryzyky"], *Zemlevporyadnyj visnyk*, No. 1, pp. 9–15.
3. Erve, Zh.-Zh. (2009), "The best for Ukraine today is to continue moratorium, to help farmers" ["Najkrashhe dlya Ukrainy s`ogodni – prodovzhuvaty moratorij, dopomogaty fermeram"], *Zemlevporyadnyj visnyk*, No. 1, pp. 26–27.
4. Ivan'ko, A. V. (2009), "The development of regional agrarian sector based on cluster approach" ["Rozvytok agrarnogo sektoru regionu na osnovi klasternogo pidhodu"], *Ekonomika APK*, No. 4, pp. 32–37.
5. "Land market" ["Rynok zemel'"], available at: <http://shron.chtyvo.org.ua/>
6. "Market and assessment of land" ["Rynok ta ocinka zemel'"], available at: <http://terland.gov.ua/401>
7. Savchenko, E. S. (2009), "Reformation of land relations on the example of Belgorod region of Russian Federation" ["Reformirovaniye zemel'nyh otnoshenij na primere Belgorodskoj oblasti Rossijskoj Federaciyi"], *Ekonomika APK*, No. 3, pp. 30–33.

8. "Formation of agricultural land market in Ukraine: changes, tendencies and global experience" ["Stanovlennya rynku sil's'kogospodars'kyh zemel' v Ukrayini: zminy, tendenciyi ta svitovyj dosvid"], available at: <http://zsu.org.ua/>
9. Tretyak, A. M., Drugak, V. M. and Vol's'ka, A. O. (2013), "Institutional environment of property lending on agricultural lands mortgage and their organization of exploitation in Ukraine" ["Instytucijne seredovyshhe ipotechnogo kredytuvannya pid zastavu zemel' sil's'kogospodars'kogo pryznachennya ta yih zemleustroyu v Ukrayini"], *Zemel'ne pravo*, No. 8, pp. 23–30.
10. Torchuk, V. (2014), "Preconditions of the formation of agricultural lands market in Zhytomyr region" ["Peredumovy formuvannya rynku zemel' sil's'kogospodars'kogo pryznachennya u Zhytomyrs'kij oblasti"], *Zemlevporyadnyj visnyk*, No. 7, pp. 40–44.
11. Fedorov, M. M. (2009), "Transformation of land relations to market conditions" ["Transformaciya zemel'nyh vidnosyn do rynkovykh umov"], *Ekonomika APK*, No. 3, pp. 4–18.
12. Hvesyk, M. A. (2009), "Strategic imperatives for rationalization of land tenure in the context of social and economic rise of Ukraine" ["Strategichni imperatyvy racionalizaciyi zemlekorystuvannya v konteksti social'no-ekonomichnogo pidnesennya Ukrayiny"], *Ekonomika APK*, No. 3, pp. 24–30.

**L. Bondarenko**

### FEATURES OF AGRICULTURAL LAND MARKET FORMATION

*In the article the process of formation of agricultural land market is considered. The analysis of the place and value of agricultural land market to improve the efficiency of agricultural production, provide sustainable development and achieve food security of the country is made.*

*Unlike other products land is a durable good, the quality and value of which in the case of rational use may increase. In this regard, in the article the main features of agricultural land market, which distinguish it from other products market are indicated. For the operation of agricultural land market the measures which provide an opportunity to realize a number of important social and economic processes in Ukraine are offered.*

*Thus, land market is one of the factors that actively influence the rational land use. As a mechanism land market provides the turnover of lands and their transfer into the hands of more effective owners.*

*The introduction of high-grade agricultural land market and its effective state regulation in Ukraine will ensure the implementation of a number of important issues today.*

*In general we can say the following: international experience shows that to regulate land market is much more effective than to drive it "into shadow".*

**Keywords:** *land, market, socio-economic processes, product, business activities, agricultural production, food safety, market factors, land relations.*

*Рецензенти: д.е.н., професор Бондаренко В. М., Вінницький торговельно-економічний інститут Київського національного торговельно-економічного університету; д.е.н., професор Захарова О. В., Черкаський державний технологічний університет.*