

УДК 332.72

Л. Ю. Мельник,

д. е. н., професор кафедри економічної теорії та економіки сільського господарства,  
Дніпропетровський державний аграрно-економічний університет

С. В. Васильєв,

к. е. н., доцент кафедри економічної теорії та економіки сільського господарства,  
Дніпропетровський державний аграрно-економічний університет

К. М. Речка,

к. е. н., доцент, докторант, Таврійський державний агротехнічний університет

## ТЕОРЕТИЧНІ І ПРАКТИЧНІ ЗАСАДИ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ

L. Melnik,

Doctor in Economic Sciences, Professor of Economic Theory and Economics of Agriculture Department,  
Dnipropetrovs'k State Agrarian and Economic University

S. Vasil'ev,

Ph. D. in Economics, Associate Professor of Economic Theory and Economics of Agriculture Department  
Dnipropetrovsk State Agrarian and Economic University

K. Rechka,

Ph. D. in Economics, Associate Professor, doctoral candidate, Tavria State Agrotechnical University

### THE THEORETICAL AND PRACTICAL PRINCIPLES OF LAND MARKET

Розглянуто й узагальнено теоретично-методологічні аспекти ринку сільськогосподарських земель, обгрунтовані концептуальні підходи щодо можливого продовження мораторію на їхню купівлю-продаж в Україні.

The theoretical and methodological aspects of the agricultural land market are considered and generalized, conceptual approaches to a possible extension of the moratorium on their purchase-sale in Ukraine are proved.

*Ключові слова: ринок землі, сільськогосподарські землі, реформа, земельні паї, обіг земель, мораторій, ціна землі, оренда земельних ділянок.*

*Key words: land market, agricultural land, reform, land shares, land turnover, moratorium, price of land, land lease.*

#### ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Тематика земельних відносин — складна і багаторівнева. Вона може мати різні аспекти дослідження. Основа земельних відносин — землеволодіння, тобто привласнення і належність певної земельної ділянки конкретному суб'єкту. У правовому аспекті останній наділяється певними правомочностями щодо володіння, користування і розпорядження своєю

земельною ділянкою. Невід'ємним атрибутом системи правомочностей землевласника є право її відчуження, тобто передачі у спадщину, дарувати і продавати. Останнє зумовлює функціонування особливого виду ринкових угод — ринку земельних ділянок. У країнах з ринковою економікою — цей ринок є традиційним, хоча і знаходиться під контролем держави, яка його суттєво обмежує.

У радянські часи в Україні земля не була об'єктом купівлі-продажу, а відповідно не функціонував ринок землі. Приватизація більшості земель сільськогосподарського призначення надала актуальності питанню запровадження їхнього ринкового обігу, тобто необхідність введення ринку земельних часток (паїв). Інакше кажучи, їхні власники мали б вільно здійснювати всі операції руху землі, надання в оренду, заставу, дарування, передача в спадщину і продаж. Останнє — особливо важливий напрям економічного обороту земельних ділянок. П.Т. Саблук вважає, що основний економічний сенс ринку земельних ресурсів — подолання нееквівалентності міжгалузевих відносин і забезпечення рівномірного розподілу прибутку в економіці країни [15].

На погляд М.М. Федорова, виходячи з конкретних економічних умов, що склалися в Україні, важливим напрямом у формуванні ринку земель має бути включення в економічний оборот вартості землі та визначення її капіталом на рівні з іншими засобами виробництва. Такий захід сприятиме забезпеченню розширеного відтворення виробництва через показник норми прибутку, який має обчислюватись у сільському господарстві як відношення прибутку до авансованого у виробництво капіталу, включаючи вартість землі. Обчислений таким чином показник норми прибутку слід використовувати у практиці ціноутворення, кредитування, оподаткування, державної підтримки сільськогосподарського виробництва [17].

Але, як відомо, на сьогодні, відповідно до чинного законодавства функціонує лише ринок земельних ділянок, які надані у приватну власність для ведення господарства населення, садівництва, дачного будівництва. Стосовно земельних ділянок (паїв), то був введений з самого початку і діє дотепер мораторій на їхній продаж. З цього питання має місце певна дискусія у наукових і практичних колах, в основному в плані доцільності відміни чи продовження існуючого мораторію на вільний продаж земельних часток (паїв). Поки що він набув перманентного характеру. При цьому варто підкреслити, що більшість науковців є прихильниками продовження мораторію на продаж земельних паїв. Такими, зрозуміло, і є більшість депутатів у Верховній Раді України. Пояснюється це багатьма причинами і насамперед тим, що дотепер не створена належна нормативно-правова база і, образно кажучи, технологія ринку землі.

У цьому зв'язку доречно викласти положення М.М. Федорова про те, що: "У нашій державі поки що не створено умов для ринкового обороту сільськогосподарських земель, навіть у законодавчому плані, запровадження ринку їх гальмується перманентним мораторієм на купівлю-продаж землі. Поки що розробляється нормативно-правова забезпечення ринку земель і формуються його окремі складові. Реалізація в повному обсязі положень Земельного кодексу стосовно запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення може бути здійснена з прийняттям основоположних нормативно-правових актів, передбачених ним, зокрема, Законів України: "Про державний земельний кадастр", "Про ринок землі", "Про державний земельний (іпотечний) банк" [17].

### АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Теоретико-методологічні й практичні аспекти ринку землі досліджувалися з початку здійснення земельної реформи і дотепер. Їм присвячені праці багатьох вітчизняних вчених економістів-аграрників. В.В. Горланчук і С.М. Белінська аналізують передумови запровадження ринку земель в Україні [1], В.М. Заяць економічні передумови законодавчого регулювання ринкових операцій [6], І.А. Колесник формування ринку земель в Україні [8], О.В. Олійник і Т.І. Олійник проблеми повномасштабного запровадження ринку землі в Україні [13], М.М. Федоров розвиток ринкових земельних відносин [17].

Віддаючи належне їхнім науковим здобуткам відмітимо, що попри значну увагу до цієї проблеми, не вирішеною залишається низка питань, пов'язаних з теорією і практикою функціонування ринку земель у зарубіжних країнах з розвинутою ринковою економікою і в Україні. На особливу увагу заслуговує питання визначення ролі ринку землі в досягненні оптимальних розмірів землекористування в невеликих агробізнесових господарств, подолання проблеми зниження родючості ґрунту. Саме у вітчизняному доробку бракує завершених досліджень цього аспекту ринку землі.

### ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ

Метою статті є аналіз різних підходів до визначення економіко-правової сутності ринку землі, дослідження передумов його формування в Україні.

## РЕЗУЛЬТАТИ

У вітчизняних економічних джерелах питання щодо сутності категорії "ринку земель" є дискусійним. В основному тут можна виокремити два підходи. Традиційне визначення ринку сільськогосподарських угідь, як і будь-якого іншого, тобто їхня купівля-продаж. Разом із тим останніми роками дедалі більше вчених економістів-аграрників обґрунтовують необхідність більш розширеного тлумачення цього поняття. На їхній погляд, обмеження ринкових операцій із землею тільки угодами з купівлі-продажу земельних ділянок є некоректним. 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 [8].

Чимало науковців використовують такі дефініції, як "ринок оренди сільськогосподарських земель", "ринок оренди земельних часток (паїв)", "формування ринку орендованих земель", який на сучасному етапі слід вважати найважливішою складовою земельного ринку [5]. Тобто оренду землі треба розглядати як "одну із складових ринку землі" [1].

На перший погляд немає особливого значення як дослідники трактують зміст "ринку земель" або як його ще називають "земельний ринок". Вважаємо, що теоретико-методологічний підхід для науковців є вихідним і головним при дослідженні будь-яких економічних явищ і процесів. І тут доречно процитувати положення П.Т. Саблука про те, що "... науковці ... повинні виходити з відомого постулату, що не має нічого більш практичного, ніж добре відпрацьована теорія, якою володіють маси" [14, с. 4].

Відносно змісту ринку взагалі, то в економічній літературі є різні його визначення. Однак вони не суперечать одне одному. Скоріше доповнюють, а в сукупності дають змогу розкрити розгорнутий його зміст. Так, ринок — це водночас і місце (зона), територія купівлі-продажу товарів, і сфера обігу, і механізм, що спонтанно регулює економіку, і ринкова угода між продавцем товару і його покупцем. Стрижнем усіх цих аспектів є "купівля-продаж" товару, який є об'єктом ринкової угоди між його покупцем і продавцем.

У науковій літературі класифікують ринки за різними критеріями. Зокрема виокремлюють аграрний ринок і так визначають його зміст: "аграрний ринок — система установ, методів та ресурсів здійснення обмінних процесів..." [8, с.

21]. У цьому випадку йдеться про ринкову інфраструктуру, тобто свідомо створені людьми інституції з метою прискорення обміну, його "цивілізації". За нашим переконанням в економічному контексті будь-який, у тому числі аграрний ринок — це об'єктивна економічна реальність щодо процесу купівлі-продажу товарів. Він включає три головних суттєво уособлених видів аграрного ринку: 1) ринок засобів виробництва і послуг, які купують агровиробники; 2) ринок виробленої ними продукції; 3) ринок земель сільськогосподарського призначення. Останній, таким чином, є складовою аграрного ринку.

Господарський обіг (рух) земельних ділянок можна подати за такою схемою: дарування — передача у спадщину — обмін земельними ділянками — купівля-продаж — застава — оренда. Як слідує із цих форм руху земельної ділянки тільки дві останні не пов'язані із зміною її власника. Усім іншим притаманний процес "відчуження — привласнення". Тобто через відчуження "свого" відбувається присвоєння "чужого". Але він може відбуватися на еквівалентній основі (купівля-продаж і обмін земельних ділянок) через посередництво ринку. Дарування й передача в спадщину, "справедливий" розподіл державних земель сільськогосподарського призначення в Україні зокрема, та їхня приватизація селянами здійснювалися безоплатно.

Зміна суб'єкта власності на земельну ділянку в результаті відчуження — привласнення закінчується появою нового власника. І тут власність проявляється як приналежність земельної ділянки конкретному суб'єкту — землевласнику. Іншими словами, земельні відносини за схемою "суб'єкт — об'єкт — суб'єкт" змінюються відносинами власника до належної йому земельної ділянки "суб'єкт — об'єкт". Сама по собі категорія "приналежність" по суті є економіко-правовою як і правомочності власника (володіння, користування і розпорядження).

Оренда земельної ділянки, безумовно, за певними ознаками аналогічна ринковому її обігу. Зокрема добровільна угода двох суб'єктів — землевласника і землекористувача, тобто орендодавця і орендаря з приводу конкретної земельної ділянки, її переходу у платне користування останнього. Але на відміну від купівлі земельної ділянки, коли її покупець набуває усіх правомочностей власника, у тому числі з часом продати її, подарувати тощо, орендар цього зробити не може. Зрештою оренда землі прямого відношення немає до її купівлі-прода-

жу, оскільки власник землі не змінюється. Саме тому такі словосполучення як "ринок оренди земельних паїв", "ринок земельних часток" тощо принаймні некоректні, алогічні й не є науково обґрунтованими.

Отже, в аспекті власності будь-який ринок охоплює відносини "відчуження — привласнення" на еквівалентних засадах. Якщо продаж товару відбувся, 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 земельної ділянки іншому суб'єкту без права розпорядження нею.

Ринок земельних ділянок — це взаємовідносини між власником земельної ділянки і тим, хто бажає її купити. Перший відчужує земельну ділянку, — другий привласнює. Тим самим відбувається акт купівлі-продажу конкретної земельної ділянки, тобто зміна її власника на добровільних та еквівалентних засадах.

Більшість науковців при визначенні змісту ринку земель акцентують увагу на його правових засадах, тобто здійснення цивільно-правових угод із приводу переходу права власності на конкретну земельну ділянку в установленому чинним законодавством порядку. Вважаємо, що юридичний бік ринку земель, як зміни власника — це результат свідомого регламентування, "протоколювання" економічних відносин купівлі-продажу конкретної земельної ділянки, зміни її власника або першопривласнення "нічийної" землі. Тобто правовий зміст ринку земель є сукупністю владних прав, які регламентують у нормативно-правових актах відчуження — привласнення земельної ділянки в даній країні і в певних межах, або її першопривласнення. І на цих засадах фіксується у відповідних документах належність земельної ділянки конкретному суб'єкту і визначенням його відповідних правомочностей.

Будь-який із видів ринку має свої особливості. Не є винятком ринок земель. Специфічності кожному з них надає його об'єкт, оскільки в найзагальнішому вигляді суб'єктами усіх ринків є продавець та покупець.

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 за кількома напрямками, а саме:

— у добувних галузях — для добування корисних копалин;

— у сільському господарстві земля водночас є основною умовою виробництва, предметом праці та просторовою базою розміщення виробництва. Останнє стосується усіх сфер і галузей економіки.

Представники концепції трудової теорії вартості, а відповідно й ціни товару, вважають, що вартість та її грошовий вираз — ціна, мають спільну і зіставну субстанцію — суспільно необхідні затрати абстрактної праці. Необроблена земельна ділянка не має вартості як виробничий ресурс у сільському господарстві. За висловом А. Маршалла (мова перекладу): "Под землей подразумеваются вещества и силы, которые природа бесплатно предоставляет в помощь человеку — в виде земли и воды, воздуха, света и тепла" [10, с. 208]. Саме тому, як стверджував О.В. Чаянов (мова оригіналу): "Никто не имеет права считать себя собственником земли... Собственность мешает разумному использованию земель... землю никто не сделал; земля ничья; она, как солнце и воздух, есть общее достояние" [18, с. 35].

Проте в силу різних причин земля з часом стала об'єктом власності. Відповідно її власник може продавати іншим суб'єктам за певну ціну. Тут маємо аналогію з позичковим капіталом, коли ринкова ціна не є формою прояву вартості товару. Ціна землі визначається багатьма умовами, які впливають на співвідношення пропозиції і попиту щодо конкретної земельної ділянки. К. Маркс визначав ціну останньої як капіталізовану (перетвореною на грошовий капітал) земельну ренту. Вона прямо пропорційна величині ренти (Р) і обернено пропорційна нормі банківського відсотка (П), або:  $Цз = Р / П \times 100$ .

Зрозуміло, що ціна на ту або іншу ділянку землі визначається також її родючістю, місцезнаходженням тощо. Але, зрештою, усі чинники, що визначають рівень цін на землю, "виходять" на попит (на землі завжди більший попит) та пропозицію щодо земельних ділянок.

Натомість 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 в сільському господарстві — це виробничий ресурс, який потребує відновлення. Адже будь-яка земельна ділянка при її господарському використанні втрачає певні якості, що визначають її родючість. У той же час остання за дотримання належних умов обробітку відновлюється і навіть поліпшується. У цьому контексті земля є відновлювальним ресурсом, тобто вимагає відтворення.

Варто підкреслити, що коли мова йде про земельний ресурс, який не має вартості, не є результатом людської праці, то мається на увазі необроблені земельні ділянки.

На практиці, як правило, об'єктом купівлі-продажу є земельні ділянки, в які інвестовані певні кошти, затрачена жива й уречевлена праця. Вони враховуються в ціні земельної ділянки, тобто в цьому контексті земля має вартість. Принагідно відмітимо, що А. Маршалл у цьому зв'язку зазначав: "... большая часть почв заселенных стран множество раз подвергалась обработке человеком и своим нынешним состоянием обязана труду человека" [10, с. 214].

Одна з особливостей ринку землі — відносна обмеженість її пропозиції, що зумовлено просторовою обмеженістю землі в цілому, сільськогосподарських угідь зокрема. Так, усі уречевлені засоби виробництва фізично (а нерідко й морально) зношуються, а тому відбувається постійна їх реновація. Це стосується не менше 10—20 % вартості основних фондів у промисловості, їхня пропозиція більш-менш відповідає попиту.

Попит на землі сільськогосподарського призначення персоніфікують різні суб'єкти і мета в них неоднакова. Чимало покупців землі розглядають її як вигідний об'єкт нерухомості, надійне вкладання капіталу в об'єкт, що, як правило, зростає в ціні, не піддається інфляції, може використовуватися як засіб речової застави в іпотечному банку для одержання довгострокового кредиту, як об'єкт спекулятивних угод тощо.

Земля для її власника нерідко є джерелом нетрудового доходу (передача її в оренду й одержання орендної плати). До речі, в ХІХ ст. землю купували передусім із метою присвоєння земельної ренти. Так, для Великобританії характерним був такий стан у сільському господарстві, за якого власниками землі була насамперед титулована аристократія (лендлорди), представники якої здавали землю в оренду фермерам.

У подальшому викладені теоретичні положення щодо ринку землі застосуємо до реалій вітчизняного сільського господарства.

У результаті паювання і приватизації земель сільськогосподарського призначення, тобто "справедливого" їхнього розподілу в Україні близько 6,5 млн селян одержали право на земельну ділянку. Тобто мільйони селян стали власниками земельних паїв, середній розмір яких становив по Україні 4,2 га. За власниками земельних часток (паїв) законодавчо закріплено право їх дарування, надання в оренду, успадкування, здійснення заставних операцій. Аналогічно з країнами ринкової економіки приватна власність селян є обов'язковою передумовою формування ринку земель. Згідно з загальновідомим правомочностям землевласника — право володіння, користування і розпорядження земельною ділянкою, земельні частки мали б стати об'єктом ринкового обороту, купівлі-продажу. Чинний Земельний Кодекс України заклав основи створення організаційно-правового середовища для поступового введення ринку землі, встановив загальний порядок продажу земельних ділянок. Але щодо земельних часток (паїв), то раніше і дотепер діє мораторій на їхню купівлю-продаж.

У наукових і практичних колах впродовж тривалого часу спостерігається дискусія навколо питання щодо зняття чи продовження мораторію на ринок земельних часток. Наводяться численні аргументи за і проти. Це питання потребує окремого дослідження. А тому лише відзначимо вислів І.І. Лукінова ще в 2002 р., про те, що "Становлення ринку сільськогосподарських земель вимагає добре виваженої і ретельно дозованої у часі системи заходів, яка була б одночасно економічно ефективною та соціально прийнятною" [9, с. 7]. Достеменно, що дотепер така повноцінна система заходів не створена. А тому зняття мораторію на продаж земельних паїв не на часі.

У контексті тематики статті, тобто переважно теоретичних засад ринку землі, сформулюємо такі положення.

Ретроспективний погляд на земельну реформу в Україні дає підстави стверджувати, що головна її мета — приблизити землю до господаря, поєднати землеволодіння і землекористування, забезпечити тотожність власності і праці на селі — не вдалося щодо сектора сільськогосподарських підприємств.

У силу дії низки відомих причин тут майже на 9/10 землекористування здійснюється на орендних засадах. Загальна площа всіх часток (паїв), переданих в оренду станом на 01.01.2014 року,

становить 17,4 млн га. При цьому слід зазначити, що загальна площа розпайованих земель дорівнює близько 27,5 млн га, а тому різниця між даними показниками доводить, що близько 10,1 млн га земельних часток (паїв) перебувають у власному користуванні, або є невитребуваними чи не успадкованими [4].

Землекористування на орендних засадах традиційно сприймається вченими економістами-аграрниками неоднозначно. Більшістю переважно в негативному плані, передусім з точки зору виснаження орендованої землі, втраченою родючості. В.М. Геєць у цьому зв'язку справедливо зазначає: "...той, хто взяв землю в оренду, зовсім не несе за її якість ніякої відповідальності. Це слабе місце наших стратегій" [16, с. 38].

Прибічники оренди землі у власників земельних паїв акцентують увагу на тому, що оренда землі істотно загальмувала процес її фрагментації і деконцентрації агровиробництва. І взагалі, до позитивних наслідків оренди землі слід зарахувати те, що вона дає аграрним виробникам змогу досягти оптимальних розмірів землекористування. До речі, це питання є актуальним для більшості фермерських господарств у зарубіжних країнах і багатьох агроструктур, особливо фермерів України. Воно заслуговує спеціального дослідження. А тому лише зазначимо, що "сільськогосподарські підприємства, які мають великі земельні 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" [12, с. 13].

Оптимальність землекористування може бути досягнута як за рахунок купівлі земель, так і їх оренди. Але якщо порівнювати зазначені форми землекористування з погляду багатьох процесів, які позитивно впливають на ефективність аграрного бізнесу в цілому, ефективного й раціонального використання землі зокрема, то більшість науковців стверджують: "власність на землю для підприємств вигідніша, ніж оренда, оскільки поліпшується доступ до кредитів та управління основними фондами. Придбання землі підприємствами сприяє залученню капіталу, поліпшує умови для управління й інвестування, є гарантією проти можливого припинення договорів оренди з метою зміни цільового призначення землі" [2, с. 66].

У країнах Заходу традиційними є погляди відносно того, що приватна власність на оброблювану землю — одна з найважливіших складових ефективності сільськогосподарського виробництва, тобто цей чинник розглядається як рушійна сила та основа успіху в землеробстві. Відповідно, скорочення кількості приватних власників землі, які на ній ведуть господарство, фактично означає підрив однієї з основ сімейного фермерства, суперечить його природі.

Узагальнення і критичний огляд наукових праць із цього питання дають підстави сформулювати такі положення щодо приватної власності на оброблювану землю.

Найповніше забезпечується економічний суверенітет власнику-господарю, а відповідно — висока мотивація до ефективної й творчої праці на своїй землі.

Власник-господар землі не виплачує орендну плату, а отже, має можливість одержувати більший прибуток або (за однакових інших умов) зробити ціну на свою продукцію нижчою за ринкову, тобто бути конкурентоспроможним.

Для власника землі, який веде на ній господарство, природним є намагання ефективно її використовувати, одержувати максимальну віддачу від неї. При цьому він заінтересований 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.

Для сільського господарства у зв'язку із сезонним характером виробництва в рослинництві особливе значення має одержання кредитів. Однак це пов'язано з певними гарантіями, яких вимагає банк від позичальника. Власник землі має можливість використовувати її як об'єкт застави для одержання іпотечного кредиту.

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 [14]. "Земля повинна мати свого власника і господаря, який забезпечив би її ефективне

використання. Тому вона має належати тим, хто її обробляє" [9, с. 7].

У той же час первинне гасло земельної реформи "землю тим, хто її обробляє" не мало під собою реальних засад. 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. При цьому М.М. Федоров вважає, що наразі ж потрібно ширше застосувати оренду земельних ділянок і земельних часток (паїв), що сприяє руху землі до ефективнішого господаря, який забезпечує одержання селянами-власниками належної орендної плати [17].

Натомість основною формою землекористування в 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, що вона доповнює власну землю, дає змогу розширити землекористування до оптимальних розмірів для тих фермерів, які нині не мають достатніх коштів купити землю.

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 купівлі-продажу землі в розвинутих країнах щороку обертається 1—3 % їх 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 [3].

Важливо наголосити, що земельні відносини в 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.

На підставі викладених теоретичних засад щодо ринку землі і його функціонування в економічно розвинених країнах світу можна стверджувати, що за умови наявності ринку земель перед аграріями завжди стоятиме дилема — використовувати власну землю чи її орендувати. Перша форма землекористування вигідніша за використання її на засадах оренди. Отанню можна використовувати як допоміжний ресурс по можливості тимчасовий. І ринок земель має сприяти використанню сільськогосподарськими підприємствами власної землі.

У кінцевому підсумку 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. Це підвищить ефективність і раціональність використання земель, сприятиме залученню інвестицій у сільське господарство, забезпечить його стабільність та головне — відтворення родючості ґрунту, а по можливості — його підвищення. Окрім того, запровадження ринку земельних часток дасть можливість реалізувати землевласникам усі свої правомочності, зокрема продавати їх.

Разом з тим, з огляду на нинішню політичну нестабільність, воєнні дії на Сході країни, корумпованість в усіх гілках влади, не слід очікувати прийняття ефективного правового поля щодо введення в економічний оборот земель сільськогосподарського призначення. Йдеться передусім про те, що для України важливо здійснити це так, щоб у кінцевому підсумку земля перейшла у власність тих суб'єктів, які продуктивніше й раціональніше будуть її використовувати. Необхідно врахувати також інтереси тих, хто побажає продати свої земельні паї. А таких є чимало. За деякими даними із первин-

них 6,5 млн власників земельних паїв 1 млн не має в живих. Їхні нащадки переважно живуть у містах і воліли б продати свою частку земель.

Слід зважити і на ту обставину, що в Україні функціонує тіньовий, значно корумпований ринок земельних паїв.

### ВИСНОВКИ

"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" [6, с. 20].

З цим і подібними положеннями вітчизняних науковців у теоретичному плані слід погодитися. Проте треба враховувати сучасні реалії земельних відносин і передусім той факт, що має місце серйозна проблема виокремлення земельного паю із загального земельного масиву, який нині орендується тими чи іншими більш-менш великими агроструктурами, і його продажу іншому землекористувачу. Поряд з цим виникають й інші проблеми, обґрунтованості ціни землі зокрема, прийняття Верховною Радою низки ефективних законів щодо побудови ефективного й цивілізованого ринку земель сільськогосподарського призначення.

Водночас раніше чи пізніше в умовах збереження приватної власності на земельні ділянки їхній ринковий обіг — неминучий. Адже купівля-продаж — головний атрибут землеволодіння. У нинішніх складних соціально-економічних умовах, напевне, цей процес не на часі. Водночас, як справедливо зазначає В.Я. Месель-Веселяк, "... з чогось потрібно починати. Є земельні ділянки, власники яких померли, а спадкоємців немає. Є власники земельних ділянок, одержаних в результаті паювання, яким вкрай необхідно вирішити питання продажу цієї власності (стан здоров'я, похилий вік і відсутність спадкоємців; спадкоємці не проживають в даній місцевості; зміна місця проживання власника землі тощо). Маючи значний капітал у вигляді вартості землі, вони живуть бідно і використати його у майбутньому в них не буде можливості. Тому в перелічених випадках слід надати право на придбання таких ділянок, у т.ч. в розстрочку виключно державі та використання їх на державні потреби, або для передачі в оренду, що значною мірою забезпечить поповнення державного бюджету. Такий підхід вимагає законодавчого врегулювання" [11, с. 12].

Із розвитком цивілізованого ринку покупцями землі мають стати господарюючі суб'єкти.

Цьому значною мірою повинно сприяти регулювання державного ринку землі, яке нерідко передбачає, що покупцем землі має бути той, хто має бажання і уміння її ефективно й раціонально використовувати. Іншими словами, покупці землі — це суб'єкти аграрного виробництва, а продавці ті, хто не пов'язаний з ним або був таким, але не бажає в подальшому займатися сільським господарством.

Водночас 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.

В умовах України, як вже зазначалося, знайдеться чимало власників земельних часток (паїв), котрі за певних умов їх продали б. Цілком очевидно, необхідна ефективна система державного контролю за їх купівлею та продажом.

### Література:

1. Горланчук В.В. Передумови запровадження ринку земель для товарного сільськогосподарського виробництва в Україні / В.В. Горланчук, С.М. Белінська // Економіка АПК. — 2007. — № 7. — С. 18—20.
2. Давиденко К.В. Розвиток підприємництва в агропромисловому виробництві / К.В. Давиденко // Економіка АПК. — 2004. — № 9. — С. 61—67.
3. Данкевич А.Є. Світовий досвід оренди земель / А.Є. Данкевич // Економіка АПК. — 2007. — № 3. — С. 138—144.
4. Дієсперов В.С. Використання земельних ресурсів сільських територій / В.С. Дієсперов // Економіка АПК. — 2014. — № 11. — С. 48—56.
5. Єрмаков О.Ю. Розвиток регіонального ринку оренди сільськогосподарських земель / О.Ю. Єрмаков, А.В. Кравченко // Економіка АПК. — 2007. — № 6. — С. 6—10.
6. 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. 19—25.
7. Коваленко Ю.С. Наукові засади та основні тенденції формування аграрного ринку в



Україні / Ю.С. Коваленко // Економіка АПК. — 2004. — № 3. — С. 19—29.

8. Колесник І.А. Формування ринку земель в Україні / І.А. Колесник // Економіка АПК. — 2003. — № 7. — С. 129—132.

9. Лукінов І.І. Стратегія і механізми пореформеного розвитку національного АПК / І.І. Лукінов // Економіка АПК. — 2002. — № 8. — С. 6-10.

10. Маршалл А. Принципы экономической науки: Пер. с англ. / А. Маршалл. — М.: Прогресс, 1993. — Т. 1. — 415 с.

11. Месель-Веселяк В.Я. Аграрна реформа і організаційно-економічні трансформації в сільському господарстві / В.Я. Месель-Веселяк // Економіка АПК. — 2010. — № 4. — С. 3—18.

12. Месель-Веселяк В.Я. Оптимальні розміри сільськогосподарських формувань промислового типу в Україні / В.Я. Месель-Веселяк // Економіка АПК. — 2008. — № 3. — С. 13—20.

13. Олійник О.В. До проблеми повномасштабного запровадження ринку землі в Україні / О.В. Олійник, Т.І. Олійник // Економіка АПК. — 2011. — № 7. — С. 60—66.

14. Саблук П.Т. Підвищення ролі аграрної економічної науки у формуванні та реалізації аграрної політики в Україні / П.Т. Саблук // Економіка АПК. — 2001. — № 3. — С. 3—10.

15. Саблук П.Т. Становлення аграрної політики в Україні / П.Т. Саблук // Економіка АПК. — 2006. — № 1. — С. 3—7.

16. Стратегія розвитку аграрного сектору економіки на період до 2020 року: збірник матеріалів Чотирнадцятих річних зборів Всеукраїнського конгр. вчен. економістів-аграрників (Київ, 16—17 жовтня 2012 р.) / Редкол.: Ю.О. Лупенко, П.Т. Саблук та ін. — К.: ННЦ "ІАЕ", 2013. — 762 с.

17. Федоров М.М. Земельна реформа і розвиток ринкових земельних відносин / М.М. Федоров // Економіка АПК. — 2011. — № 7. — С. 55—60.

18. Чаянов А.В. Избранные произведения: сборник / Чаянов А.В.; сост. Е.В. Серова. — М.: Моск. Рабочий, 1989. — 368 с.

#### References:

1. Gorlanchuk, V.V. (2007), "The background introduction of land market for commercial agricultural production in Ukraine", *Ekonomika APK*, vol. 7, pp. 18—20.

2. Davidenko, K.V. (2004), "The development of entrepreneurship in agricultural production", *Ekonomika APK*, vol. 9, pp. 61—67.

3. Dankevich, A.E. (2007), "World experience of land lease", *Ekonomika APK*, vol. 3, pp. 138—144.

4. Diiesperov, V.S. (2014), "The use of land in rural areas", *Ekonomika APK* vol. 11, pp. 48—56.

5. Ermakov, O.Yu. Kravchenko, A.V. (2007), "The development of the regional market of agricultural land lease", *Ekonomika APK*, vol. 6, pp. 6—10.

6. Zaiats', V.M. (2007), "Economic conditions legislative settlement of market transactions with land plots for commercial farming", *Ekonomika APK*, vol. 6, pp. 19—25.

7. Kovalenko, Yu.S. (2004), "Scientific principles and main trends in the development of the agricultural market in Ukraine", *Ekonomika APK*, vol. 3, pp. 19—29.

8. Kolesnik, I.A. (2003), "The formation of the land market in Ukraine", *Ekonomika APK*, vol. 7, pp. 129—132.

9. Lykinov, I.I. (2002), "The strategy and mechanism of post-Reform development of national agro industrial complex", *Ekonomika APK*, vol. 8, pp. 6—10.

10. Marshall, A. (1993), *Pryntsypy politycheskoj ekonomyy* [Principles of Political Economy], Yzdatel'stvo "Prohress", Moscow, Russia.

11. Mesel-Veselyak, V.Ya. (2010), "Agrarian reform, organizational and economic transformations in agriculture", *Ekonomika APK*, vol. 4, pp. 3—18.

12. Mesel-Veselyak, V.Ya. (2008), "The optimal size of agricultural units of industrial type in Ukraine", *Ekonomika APK*, vol. 3, pp. 13—20.

13. Olijnyuk, O.V. Olijnyuk, T.I. (2011), "On the problem of the full implementation of the land market in Ukraine", *Ekonomika APK*, vol. 7, pp. 60—66.

14. Sabluk, P.T. (2001), "The increase the role of agrarian science in forming and realization of agrarian policy in Ukraine", *Ekonomika APK*, vol. 3, pp. 3—10.

15. Sabluk, P.T. (2006), "Formation of Agrarian Policy of Ukraine", *Ekonomika APK*, vol. 1, pp. 3—7.

16. Lupenko, Yu.O. Sabluk, P. T. and others (2013), "The development strategy of the agricultural sector for the period to 2020", *Zbirnyk materialiv Chotyrynadtsiatykh richnykh zboriv Vseukrains'koho konhresu vchenykh ekonomistiv-ahrarynykiv* [Proceedings of the fourteenth annual meeting of the All-Ukrainian Congress of Scientists agricultural economists], Kyiv, Ukraine, 762 p.

17. Fedorov, M.M. (2011), "The land reform and development of market land relations", *Ekonomika APK*, vol. 7, pp. 55—60.

18. Chayanov, A.V. (1989), *Izbrannye proizvedenija: Sbornik* [Favourites Works: Collected], Rabochij, Moscow, Russia.

*Стаття надійшла до редакції 05.04.2017 р.*