

КАПІТАЛОУТВОРЮЮЧА ФУНКЦІЯ ЗЕМЛІ У КОНТЕКСТІ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО РИНКУ В УКРАЇНІ

Незважаючи на чергову затяжну економічну кризу, Україна розвивається у напрямку глобалізації та інтеграції світового господарства. Прикладом цього є вступ до світової організації торгівлі. У подальшому обрана стратегія розвитку економіки неможлива без удосконалення та поглиблення ринкових відносин. Найбільш складним у формуванні ринкових відносин в Україні є становлення ринку землі. Ринок землі на Україні вже тривалий період знаходиться в стадії формування, ще й досі немає єдиного підходу до його трактування. Найчастіше ринок землі трактується як **ГОСПОДАРСТВЕННОЕ УПР** продажу [1, с. 83], насправді, він включає і права оренди, застави землі, спадкування. Інше визначення ринку землі трактує його як засіб перерозподілу земельних ділянок між власниками і користувачами шляхом економічних методів на основі конкурентного попиту та пропозиції [2, с. 14].

Теоретичні та практичні положення формування земельного ринку та значимість землі у процесі формування аграрного капіталу висвітлено у працях вітчизняних вчених, зокрема: Саблука П.Т., Федорова М.М, Гайдуцького В.П., Кашенко О.Л. та інших. На думку П.Т. Саблука, процес формування ринку землі неможливий без включення землі в економічний оборот [3, с. 10]. Економічний оборот землі - це процес перерозподілу земельної власності на засадах товарно - грошових і правових відносин і по суті і є ринковим оборотом або ринком землі. Економічний оборот землі здійснюється між власниками землі, суб'єктами господарювання, землекористувачами, різними адміністративними одиницями, різними категоріями земель. Отже, нині процес включення земель сільськогосподарського призначення в економічний оборот є незавершеним.

Виходячи із вищезазначеного, метою статті є дослідження існуючої ситуації на земельному ринку та аналіз можливих механізмів стимулювання його розвитку в Україні, а також визначення ролі земельних ресурсів у процесі формування аграрного капіталу.

Економічний оборот землі забезпечують ринкові та цивільно - правові операції, а саме: купівля - продаж; права оренди на землю; оренда землі; застава землі; міна землі; дарування; передача у спадщину; передача частки землі зі спільного майна подружжя; відведення землі для відповідних потреб. В економічному розумінні земля в обороті має такі ознаки: природний об'єкт у певному економічному стані, територія, засіб виробництва, товарна цінність, об'єкт з певною правовою визначеністю, товар правової форми власності, категорія землі за призначенням.

Ринковий оборот землі за своєю сутністю виступає формою реалізації приватної власності на землю. На сьогодні проблема визнання приватної власності на землю вирішена, але не реалізоване право повного розпорядження власником своїм земельним капіталом. Оскільки відсутні повноцінні ринкові відносини, право власності на землю реалізоване лише частково, а власник існує формально поки не зможе повною мірою реалізувати свої права не лише на відчуження, а й на ефективне використання землі. У даному випадку мова не йде про необмежені права власника, що дозволить йому нерационально або не за призначенням використовувати землю. У всьому світі право власності обмежується, іншими словами ринок землі є регульованим.

При регулюванні ринку сільськогосподарських земель дуже важливе значення має можливість доступу до земельних ділянок, до земельних ресурсів тим, хто бажає та може їх використовувати за призначенням. Саме право приватної власності значно спрощує можливість такого переходу. Необхідно, щоб не було ніяких перешкод для переходу землі від одного суб'єкта до іншого, таким чином земельний капітал буде розподілений згідно законам політекономії: зосередиться в руках тих, хто може мати з нього найбільшу користь.

Існують думки, що вільний перехід землі від власника до власника призведе до недбалого ставлення до неї, неефективного користування [4], Якщо власник землі вирішив її продати, значить він не може або не хоче отримувати від неї вигоди. Новий потенційний власник хоче придбати землю за власним бажанням, маючи сподівання отримати від неї в

майбутньому вигоди, а отже з намірами ефективно її використовувати. Виключенням може бути придбання сільськогосподарських угідь з метою використання їх не за призначенням. Саме це повинно знаходитися під контролем держави. Щодо бережного ставлення до землі її повноцінним власником не може бути сумніву. Багаторічна історія довела, що нічого так не зберігає і не примножує людина, як власне майно. Власник землі чітко знає, якщо не підтримувати якісні характеристики землі, по - перше, віддача від неї буде меншою, по - друге, знизиться її вартість.

Білик В.О. визначає землю, як «особливий товар, який нікуди не винесеш і не вивезеш. При продажу ділянок, які не оброблялися збільшується кількість земель, як засобу виробництва. При продажу оброблюваних земель збільшується земля - капітал» [5, с. 80]. Отже, розвиток ринку землі є важливою умовою накопичення сільськогосподарського капіталу.

На ринку земельного капіталу спостерігається велика пропозиція. Значна частина власників земельних ділянок бажають їх продати. Попит на земельний капітал ще більший за пропозицію, але він стримується заборонаю продажу сільськогосподарських угідь. Сьогодні в Україні продовжено мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення до 1 січня 2012 року. При цьому існує тіньовий оборот земель шляхом продажу або обміну державних актів, що засвідчують право власності на земельну ділянку. Мораторій на продаж землі можна відмінити лише за умови забезпечення дієвого правового фундаменту та прозорості ринку.

Отже, мораторій є значним бар'єром у становленні повноцінних ринкових відносин, але він не ніяк не стримує визнання землі капіталом та включення її у господарський оборот на рівних умовах з іншими виробничими ресурсами. Існує психологічна неготовність суспільної свідомості визнати землю капіталом та шляхом продажу забезпечити її вільний перехід до іншого власника. Тому спочатку землю можна наділити можливостями застави в іпотечному банку. При цьому сільськогосподарські підприємства стануть більш привабливими для інвесторів та більш відповідальними за результати господарювання. Іпотека є однією з невикористаних та реальних можливостей інвестування у сільське господарство.

В Україні прийнято Закон «Про іпотеку». Це спеціальний нормативно - правовий акт, який регулює відносини майнової застави, зокрема застави нерухомості як засобу забезпечення зобов'язань. Іпотека є необхідним і ефективним елементом існування земельного ринку, але за сучасних умов не може бути застосована повною мірою, так як переважна кількість земель перебуває в оренді. Ті власники землі, які бажають обробляти її самостійно, можуть об'єднавши свої зусилля скористатися можливістю іпотеки та придбати необхідну техніку.

Запровадження іпотеки землі вимагає чіткої визначеності з земельними ділянками у разі неповернення їх власниками кредиту. Одним з варіантів є перехід земельної ділянки у власність банку - кредитодавця. Тому спірним питанням є створення єдиного державного іпотечного банку. Це буде банк - монополіст у системі іпотеки. Припущення можливості обернення предмету іпотеки на власність іпотекоутримувача призведе фактично до переходу землі знову у державну власність. Уникнути монополії можливо, якщо запровадити таку систему іпотеки, коли при передачі у заставу земельної ділянки і неповерненні кредиту, земельна ділянка не переходить у власність банку - кредитодавця, а підлягає відчуженню на земельних торгах, аукціонах. Виручені кошти йдуть на погашення кредиту і повернення решти власнику земельної ділянки.

Зважаючи на особливу цінність та важливе загальнонаціональне значення товару - земля, ринок землі повинен бути повністю регульований. Держава у законодавчому порядку має визначати кому, з якою метою і в яких обсягах можна продавати землю та контролювати ці процеси. Така практика існує у всіх розвинутих країнах.

Не можна сказати, що земля сьогодні не включена в економічний оборот країни, так як фактично здійснюються ринкові та цивільно - правові операції з нею. Невід'ємним від формування ринку є забезпечення ліквідності. У функціонуванні ринку сільськогосподарського капіталу ліквідність означає можливість вільного і швидкого переходу реального капіталу (основного, оборотного, земельного) у фінансовий і навпаки [6, с. 116]. Отже, не всі ознаки ринку землі, а точніше, основна з них не реалізована.

За результатами проведеного дослідження, без сумніву можна стверджувати, що створення ринку землі це процес, який вимагає часу та виваженості дій. Не можна не

брати до уваги досвіду інших країн, однак, при цьому слід враховувати особливості сучасного стану національної економіки в цілому та зокрема, сільського господарства. Відміна мораторію на відчуження земельних часток ще не означатиме функціонування ефективного земельного ринку в Україні. Тому введення ринкових земельних відносин повинно здійснюватися поетапно, своєчасно оцінюючи наслідки тих чи інших дій.

Література

1. Емельянов А. Регулируемый рыночный оборот земли и частная собственность на землю / А. Емельянов // Вопросы экономики. -2001. - № 8. - С. 80-91.
2. Ліщенко Т.М, Формування інфраструктури ринку землі: автореф. дис. канд. ек. наук: 08.03.01 / ІАЕ УААН. - К., 2006. - 20 с.
3. Саблук П.Т. Основні напрями розвитку високоефективного агропромислового виробництва / П.Т. Саблук /Економіка АПК. - 2002. - № 7. - С. 3 - 14,
4. Інтернет — конференція. Ринок землі,- Режим доступу // [www.vlasnasprava.info / ua / previous - conferensce](http://www.vlasnasprava.info/ua/previous-conferensce).
5. Білик В.О. Розвиток ринкових відносин в аграрній сфері економіки / В.О. Білик // Економіка АПК. - 2001. - №3.-С.78-81.
6. Крячко В.Г. Становлення ринку виробничого капіталу в сільському господарстві / В.Г. Крячко // Облік і фінанси АПК,-2009.-№ 1.-С. 116-119.

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УПРАВ