

**Криницька О.О.**, к. е. н., старший викладач  
кафедри економічної теорії та фінансово-економічної безпеки  
*Одеська національна академія харчових технологій*

## ІНФРАСТРУКТУРА РИНКУ ЗЕМЕЛЬ У КОНТЕКСТІ ПРОДОВОЛЬЧОЇ ПОЛІТИКИ ДЕРЖАВИ

**Криницька О.О. Інфраструктура ринку земель у контексті продовольчої політики держави.** У статті розглянуто тенденції продовольчої політики держави на основі становлення ринку земель. Обґрунтовано, що його формування можливе за наявності інфраструктурного забезпечення. Необхідність інфраструктури сприятиме адаптації земельних відносин до сучасних ринкових умов. Охарактеризовано ключові поняття та складові елементи інфраструктури ринку земель для вирішення проблем розвитку національної економіки.

**Ключові слова:** земельні відносини, ринок земель, інфраструктура, продовольча політика, національна економіка.

**Криницкая О.А. Инфраструктура рынка земель в контексте продовольственной политики государства.** В статье рассмотрены тенденции продовольственной политики государства на основе становления рынка земель. Обосновано, что его формирование возможно при инфраструктурном обеспечении. Необходимость инфраструктуры будет способствовать адаптации земельных отношений к современным рыночным условиям. Охарактеризованы ключевые понятия и составляющие элементы инфраструктуры рынка земель для решения проблем развития национальной экономики.

**Ключевые слова:** земельные отношения, рынок земель, инфраструктура, продовольственная политика, национальная экономика.

**Krinitzskaya O.A. Infrastructure of land market in the food policy of country.** In the article the trends of food policy on the basis of land market are researched. It is proved that its formation is possible in the presence of infrastructure software. The need for infrastructure will facilitate transformation of land relations to current market conditions. Key concepts and components of land market infrastructure are characterized to address the problems of the national economy.

**Keywords:** land relations, land market, infrastructure, food policy, national economy.

**Постановка проблеми.** Земельні ресурси є основою матеріального і духовного виробництва. Від характеру і рівня ефективності використання землі залежать розвиток продуктивних сил, масштаби виробництва і матеріальний добробут народу.

Земельні відносини є визначальними у системі аграрних відносин, оскільки мають вагомий вплив на формування продовольчої безпеки і навіть є чи не найголовнішим складником для визначення концепції продовольчої політики держави взагалі.

В умовах формування ринку землі в Україні значний інтерес для дослідження представляє проблема трансформації суспільних відносин, що складаються з приводу володіння, користування та розпорядження земельними ресурсами на основі ринкових методів господарювання та відповідно до концепції сталого розвитку, узгодження приватних і суспільних інтересів під час прийняття управлінських рішень та визначення подальших напрямів реформування. Зважаючи на недосконалість екологічного і земельного нормативно-правового регулювання та нестабільність політичної ситуації в державі, особливо актуальною стає проблема збереження, раціонального використання та охорони

земель різного цільового призначення в Україні. Особливо важливим цей фактор є для соціально-економічних систем, які знаходяться на етапі інституціоналізації ринку на основі інфраструктурного забезпечення. Реальним прикладом такого стану можна вважати саме аграрну сферу економіки України, яка потребує трансформації усталених базисних норм і правил регулювання раціонального використання природного потенціалу для подолання застійних кризових явищ в агропромисловому комплексі. Негативні тенденції, що спостерігаються там у процесі використання земель, вимагають нових організаційно-правових підходів до регулювання і створення економічних стимулів для землекористування з позицій вимог активізації продовольчої політики.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Наукові дослідження щодо формування і функціонування ринкових земельних відносин знайшли відображення в роботах видатних учених: Бистрякова І.К., Даниленка А.С., Д.С., Дорош О.С., Мартина А.Г., Саблука П.Т., Сохнич А.Я., Третьяка А.М., Хвесика М.А. та ін. Незважаючи на наявність вагомих їх наукових розробок щодо подальших напрямів становлення ринку землі в Україні, нині

залишається низка невирішених питань стосовно суперечливості земельного законодавства, зокрема відсутності закону прямої дії та інфраструктурного забезпечення розвитку дієвого ринку земель у контексті реалізації продовольчої політики держави.

**Постановка завдання.** Метою дослідження є поглиблення теоретичних та прикладних основ розроблення ефективної продовольчої політики України, спрямованої на формування інфраструктури ринку земель відповідно до сучасних викликів та стратегій розвитку національної економіки. Досягнення зазначеного зумовило вирішення таких завдань:

- виявити наявні прогалини та можливості розвитку ринкової інфраструктури у сфері земельних відносин;
- обґрунтувати необхідність інфраструктурного забезпечення земельних відносин в Україні в напрямі їх ринкової переорієнтації;
- систематизувати складники інфраструктури для забезпечення розвитку ринку земель.

**Виклад основних результатів.** Досліджуючи специфіку розвитку земельних відносин в Україні як підґрунтя для формування національної економіки та продовольчої політики зокрема, слід визнати недостатню ефективність інституційних передумов активізації ринку земель. За оцінками фахівців [1], це означає, що центральна ланка трансформації аграрних відносин, якою є системно-інфраструктурні перетворення в Україні, ще не дозріла до впровадження ринкового обігу земельних ресурсів, адже наскрізним проявом зрілості земельних відносин у напрямі їх ринкової орієнтації є ринок земель, який нині в Україні ще не є дієвим в економічному сенсі.

Відповідно до законопроекту «Про ринок земель», під ринком земель розуміється система правовідносин між відчужувачами земельних ділянок (прав на них) та особами, які набувають право на земельні ділянки, органами державної влади, державними органами приватизації та органами місцевого самоврядування, пов'язаних з укладенням, виконанням, зміною та припиненням цивільно-правових договорів, які передбачають відчуження земельних ділянок або прав на них [2]. Таким чином, ринок земель – це система організаційно-правових та економічних відносин, що виникають у процесі перерозподілу земель та прав на них між суб'єктами цього ринку на основі конкурентного попиту і пропозиції. Це поняття суттєво відрізняється від категорії «обіг землі» – сукупності земельних угод та операцій із землею [3]. До обігу земель належать обмін, дарування та спадкування, оскільки їм не притаманні такі риси ринку, як попит, пропозиція та конкуренція.

У Земельному кодексі України вказано, що елементами права власності на землю є володіння, користування і розпорядження земельними ділянками. Ці елементи становлять сутність земельних

відносин. Отже, результат існування механізму, що визначає порядок переходу прав на землю від одного суб'єкта до іншого, є важливим критерієм ефективності земельних відносин. Своєю чергою, ці відносини в системі аграрного виробництва будуть ефективними, якщо чинний механізм їх реалізації сприятиме переходу відповідних прав до суб'єктів, здатних забезпечити виробництво в суспільно необхідному обсязі конкурентоспроможної сільськогосподарської продукції [4].

Нині ситуація щодо володіння, користування і розпорядження землею залишається складною і такою, що вимагає невідкладного поліпшення. Найгострішими проблемами є [5]: незавершеність процесів реформування економічних та правових відносин власності; недосконалість системи державного управління у сфері використання й охорони земель, земельного законодавства та інфраструктури ринку земель; необхідність створення електронного Державного земельного кадастру та відповідної інформаційної бази даних, наповнення та актуалізації даних Державного земельного кадастру; відсутність механізму економічного стимулювання використання і охорони земель [6]. Роботи із запровадження раціонального землекористування проводяться досить повільно.

Проблемами державної земельної політики є: стрімкий розвиток тіньового ринку земель через відсутність системних обмежень землекористування; загострення ризику капіталовкладень у землю через нестабільність державної земельної політики; розпорошеність сільськогосподарських угідь унаслідок паювання; парцеляція сільськогосподарських угідь, що зростає; припинення державного фінансування землеохоронних заходів; низька ефективність системи сплати за землю; невикористання економічних стимулів і санкцій як економічних важелів управління землекористуванням; занедбаність державного обороту земель; політизація державного управління земельними ресурсами; занедбаність діяльності з ліцензування; недосконалість земельного законодавства та ін.

Можна стверджувати, що в Україні не створено прозорого ринку земель, відсутнє перспективне прогнозування розвитку земельних відносин, не визначено оптимальну модель сільськогосподарського землекористування. Водночас доступ на ринок земель несільськогосподарського призначення в Україні робить цей сегмент ринку одним із найскладніших. Важливим елементом ринку земель, відсутність якого унеможливує його повноцінний розвиток та функціонування, є ринкова інфраструктура.

У класичному вигляді цей термін уживався і багато десятиліть тому і в буквальному сенсі означав «фундамент», «основа». Фахівцями розуміється [7], що інфраструктура ринку земельних ресурсів – це сукупність організаційно-правових та економічних інституцій, які забезпечують нормаль-

ний, безперервний режим функціонування ринку, виступають посередниками під час здійснення операцій купівлі-продажу, оренди, обміну та іпотеки земель. Авторське бачення стосовно сутнісного визначення цього поняття пропонує вважати, що інфраструктура ринку земель – це сукупність суспільних інтересів, елементів, дій та інституцій, спрямованих на розбудову земельних відносин, які забезпечують гармонійне функціонування господарських взаємозв'язків на всіх ієрархічних рівнях розвитку економіки країни.

У складі інфраструктури ринку земель можна виділити чотири підсистеми, кожна з яких містить відповідні елементи щодо його забезпечення (рис. 1).

З огляду на те, що переважна більшість елементів ринкової інфраструктури в Україні формується вперше, зупинимося детальніше на характеристиці основних із них. Світова практика свідчить, що найважливішими складниками ринку земель є орендні й іпотечні відносини, тому в Україні слід очікувати швидкого розвитку орендних відносин і застави земель на початкових стадіях ринкових земельних відносин, а не її масової купівлі-продажу. Функціонування ринку земель, активізація інвестиційної діяльності дуже тісно пов'язані з іпотекою. Іпотека – це застава нерухомого майна (земельні ділянки і все, що розташоване на них і тісно пов'язане з ними), що становить предмет іпотеки, для задоволення забезпеченого іпотекою зобов'язання заставодержателем

[8]. Заставодержателем земельної ділянки можуть бути лише фінансово-кредитні установи, що відповідають вимогам, установленим Кабінетом Міністрів України і Національним банком України.

Роль іпотеки є дуже важливою, оскільки на цивілізованому ринку земель потенційні покупці майже ніколи повністю не оплачують готівкою вартості землі внаслідок:

- того, що покупець може не мати потрібної суми грошей для купівлі землі;
- небажання покупця вкладати всі наявні кошти на придбання землі;
- бажання розділити інвестиційний ризик та ін.

[9]. Нині в Україні іпотека повинна стати дієздатним механізмом реалізації земельної реформи в широкому розумінні слова. Наприклад, застава частини земельної ділянки для отримання коштів у третьої особи дасть змогу майновому поручителю, тобто особі, яка передає в заставу належне їй на праві власності майно, задовольнити свої потреби у господарській діяльності, які принесуть йому доходи в сумі, достатній для розрахунку за заставлене майно і на розширене відтворення свого виробництва.

Однак існування ефективного іпотечного ринку неможливе без спеціалізованих земельних (іпотечних) банків. Вони могли б надавати позику, виступати посередником між покупцем і продавцем, забезпечувати умови для ефективного землекорис-

I. Організаційно-технічна	– земельні аукціони – торгові дома – підприємства, які проводять земельні торги
II. Фінансово-кредитна	– спеціалізовані земельні (іпотечні) банки – страхові компанії
III. Державно-регулятивна	– нормативно-правове регулювання земельних відносин – податкова система – спеціалізовані державні фонди для стимулювання ділової активності на ринку земель
IV. Науково-дослідне та інформаційне забезпечення учасників ринку	– кадастрові бюро – інформаційні служби – спеціальні навчальні заклади – консалтингові підприємства – юридичні контори та ін.

Рис. 1. Інфраструктурне забезпечення ринку земель

тування, ініціювати, обслуговувати та утримувати застави, а також надавати інші послуги: аналізу фінансового стану позичальника, надання інформаційних, консультативних послуг, допомога в плануванні господарської діяльності заставодавця. Усе це дасть змогу виробникам товарної сільськогосподарської продукції визначити потребу у кредитах, можливість їх сплати, акумулювати у своєму розпорядженні додаткові фінансові ресурси, вкрай необхідні для розширення обсягу виробництва, придбання нової техніки, спорудження виробничих та складських приміщень, проведення заходів, пов'язаних із покращенням якості земель. Ринок земель створює можливості для великих інвестицій, а тому розроблення адекватних механізмів кредитування повинне стати джерелом формування здорової економіки України. Хоча нині в Україні земельні банки та біржі ще не створені, однак їх необхідно розглядати як фінансові організації, які проводитимуть кредитування, здійснюватимуть операції, пов'язані з обігом земельних ділянок тощо, та відіграватимуть важливу роль в організації державного контролю над використанням й охороною земель [10].

Одним із найважливіших елементів інфраструктури ринку земельних ресурсів повинні стати торгові доми та спеціалізовані підприємства, які проводитимуть земельні торги. Проведення земельних торгів на базі спеціалізованих організацій, що відповідають поставленим до них вимогам і пройшли відповідні тендери, гарантує високу ефективність цих торгів. Фахівцями [11] доведено, що запровадження конкурентних засад продажу земельних ділянок має низку позитивних моментів, оскільки це запорука відкритості і прозорості операцій на ринку земель, економія часу, тому що ділянки виставляються на аукціон з уже готовою землепорядною документацією та можливістю за умов адекватного маркетингу визначити ринкову ціну землі.

Як відомо, визначальною особливістю праці в аграрному секторі є високий ступінь ризику, оскільки на кінцевий результат впливає не лише продуктивність праці чи родючість землі, а й природно-кліматичні умови, які є мінливими, тому чільне місце в інфраструктурі ринку земельних ресурсів займають страхові компанії. Головною їх функцією є страхування сільськогосподарських товаровиробників від втрати врожаю за непередбачуваних погодних умов. Розвиток таких компаній гарантуватиме зростання ділової активності на ринку земель.

Невід'ємним складником повноцінного ринку земель є його науково-дослідна та інформаційна підсистема, до складу яких входять спеціалізовані науково-дослідні установи і навчальні заклади, консалтингові компанії, інформаційні центри та агентства. Основним завданням інформаційної інфраструктури є інформування продавців і покупців земельних ділянок про діючі ціни, наявний попит та пропозицію землі, що дасть їм змогу приймати найбільш

правильні рішення та максимально задовольнити свої інтереси [12]. Головною умовою ефективного функціонування інформаційної інфраструктури у сфері земельних ресурсів є наявність єдиної системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обмеження, яка містить у собі відомості про всіх суб'єктів та об'єктів нерухомого майна, а також дані про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обмеження. Говорячи про ринок земель взагалі, фахівці виходять із того, що земля як така не має вартості. Її вартість виявляється лише в тому разі, коли її використання відповідає певним функціям господарської діяльності. Щоб вигідно продати земельну ділянку, потрібно володіти інформацією про сегментацію ринку, в основу якої покладено певні ознаки: тип і функції ділянки, місце розташування тощо [13].

Чільне місце в інфраструктурі ринку земельних ресурсів займають спеціальні науково-дослідні установи. Основними їх функціями є проведення наукових досліджень у сфері земельних відносин, вирішення питання покращення ефективності землекористування та розроблення наукових рекомендацій щодо підвищення результативності функціонування ринку земель загалом.

Не менш важливу роль у розв'язанні пріоритетних завдань земельної реформи відіграють спеціальні навчальні заклади. Основними їх функціями є підготовка та перепідготовка (підвищення кваліфікації) кадрів, а також проведення наукових досліджень і розроблення на їх основі науково обґрунтованих рекомендацій стосовно підвищення ефективності земельних відносин. У період, коли ринок земель починає формуватися, значна роль належить консалтинговим підприємствам. До їх функцій входить надання кваліфікованих рекомендацій виробникам сільськогосподарської продукції щодо підвищення ефективності землекористування, можливості та необхідності залучення додаткових кредитних ресурсів, розроблення маркетингових стратегій їх розвитку, інформування про наявну ситуацію на ринку тощо.

Разом із тим велике значення безпосередньо має державно-регуляторний складник ринкової інфраструктури, що включає законодавче регулювання та оподаткування ринкових операцій із землею, формування земельної та продовольчої політики, які є основою зростання доходності національної економіки. Проте саме ці питання й досі лишаються невирішеними.

**Висновки.** Отже, стратегічною метою продовольчої політики України, яка все ще перебуває на етапі становлення, є покращення рівня життя населення, піднесення на новий якісний рівень усього комплексу соціально-економічних чинників, що забезпечують процес життєдіяльності суспільства. Із огляду на це, виникає необхідність інфраструктурного забезпечення ринку земель, який є одним із вагомих сегментів національної економіки, зва-

жаючи на його соціальну роль і важливе місце в життєзабезпеченні населення, адже очікувана світова тенденція до підвищення цін на продовольчих ринках зумовлює значне посилення уваги до українських земельних активів із боку як виробничих, так і спекулятивних інвесторів. Отже, мають бути створені умови для запобігання ймовірним ризи-

кам і використання потенціалу землі на загальноприйнятих у суспільстві засадах зняття соціальної напруги із земельних відносин та їх розвитку у тісному взаємозв'язку з комплексом супутніх факторів – соціально-економічних, юридичних, демографічних, фінансово-кредитних, фіскальних – для вирішення проблем продовольчої безпеки країни.

### Список літератури:

1. Антонов А.В. Формування державної політики сталого соціально-економічного розвитку сільських територій як умова зростання якості життя сільського населення : дис. ... доктора екон. наук : спец. 25.00.02 / А.В. Антонов. – К., 2013. – 432 с.
2. Про ринок земель : Проект Закону від 07 грудня 2011 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=41981](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=41981).
3. Радомський С.С. Вдосконалення використання земель сільськогосподарського призначення в аграрному секторі Закарпатської області : автореф. дис. ... канд. екон. наук / С.С. Радомський. – Львів, 2010. – 169 с.
4. Земельний кодекс України : Закон України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3. – 27 с.
5. Статівка Н.В. Державне регулювання продуктивності аграрного сектора економіки України : дис. ... доктора екон. наук : спец. 25.00.02 / Н.В. Статівка ; Нац. акад. держ. упр. при Президентові України, Харк. регіон. ін-т держ. упр. – Х., 2011. – 514 с.
6. Іщенко С.В. Моделювання ринку землі сільськогосподарського призначення та його впливу на економічну динаміку : дис. ... доктора екон. наук : спец. 08.00.11 / С.В. Іщенко. – Х., 2014. – 250 с.
7. Газуда М.В. Регіональні особливості розвитку агропромислового комплексу в умовах ринкових трансформацій : дис. ... канд. екон. наук : спец. 08.00.05 / М.В. Газуда. – Ужгород, 2007. – 211 с.
8. Про іпотеку : Закон України від 5 червня 2003 р. № 898-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 38. – Ст. 313 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/898-15/conv/page3>.
9. Косович Б.І. Державне регулювання земельних відносин : дис. ... канд. екон. наук : спец. 08.02.03 / Б.І. Косович ; Львівський національний ун-т ім. Івана Франка. – Л., 2004. – 236 с.
10. Бабич М.М. Формування ефективних ринкових земельних відносин в аграрних підприємствах : дис. ... канд. техн. наук : спец. 08.00.04 / М.М. Бабич. – М., 2008. – 249 с.
11. Соловцова О.П. Розвиток первинного ринку землі в містах України : дис. ... доктора екон. наук : спец. 08.00.03 / О.П. Соловцова. – Д., 2011. – 266 с.
12. Павлов О.І. Управління соціально-економічним розвитком сільських територій України : дис. ... доктора екон. наук : спец. 08.00.03 / О.І. Павлов. – Київ, 2010. – 378 с.
13. Свистун Л.А. Сучасний стан та проблеми розвитку ринку земель Полтавського регіону / Л.А. Свистун // Землевпорядний вісник. – 2006. – № 4. – С. 45–49.