

ЕКОНОМІЧНИЙ АСПЕКТ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ

ECONOMIC ASPECTS OF AGRICULTURAL LAND RELATIONS ENTERPRISES

УДК 338.43:332

Махмудов Х.З.

д.е.н., професор кафедри
бізнес-адміністрування та права
Полтавська державна аграрна академія
Ярошенко С.П.

д.е.н., професор кафедри
бізнес-адміністрування та права
Полтавська державна аграрна академія
Михайлова О.С.

к.е.н., доцент кафедри
бізнес-адміністрування та права
Полтавська державна аграрна академія

У статті розглянуто ринок землі як особливу, специфічну категорію, зумовлену насамперед особливістю об'єкта ринкової угоди і, відповідно, регулятивною дією ринку землі на земельні відносини. Розкрито особливості земельної ділянки як товару, що на відміну від інших товарів не є продуктом людської праці.

Ключові слова: земля, земельні відносини, ринок землі, земельно-виробничі відносини, суб'єкти ринку землі.

В статье рассмотрен рынок земли как особая, специфическая категория, обусловленная прежде всего особенностью объекта рыночной сделки и, соответственно, регулятивным действием рынка земли на земельные отношения. Раскрыты особен-

ности земельного участка как товара, который в отличие от других товаров не является продуктом человеческого труда.

Ключевые слова: земля, земельные отношения, рынок земли, земельно-производственные отношения, субъекты рынка земли.

In the article the land market is reviewed as a specific category which is primarily established by a peculiarity of the market agreement object and consequently regulatory action of the land market on land matters. The features of land plot as a commodity was developed as such, unlike other commodities, is not the product of human labor.

Key words: land, land relations, land market, land and industrial relations, the subjects of the land market.

Постановка проблеми. З точки зору особливостей об'єктів ринку – це ринок землі й інших засобів виробництва, сировини, технологій, інформації, робочої сили, капіталів, валюти тощо. Всі вони мають специфіку, не є виключенням і ринок землі. Оскільки саме він є головною сферою земельних відносин, розглянемо це питання більш детально. Крім того, зазначимо, що ринку землі не приділяється належна увага з боку вітчизняних економістів-аграрників. Можливо, це зумовлено відсутністю в Україні повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення. Мораторій на їх продаж (земельних паїв) поки що не відмінено, а тому актуальність дослідження цього питання, напевне, ні в кого не викличе заперечень.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Питання земельних відносин знайшли своє відображення у наукових працях В.А. Борисової, П.І. Гайдуцького, П.М. Макаренка, М.Й. Маліка, В.Я. Месель-Веселяка, Л.Ю. Мельника, О.М. Онищенко, П.Т. Саблука, М.М. Федорова, В.В. Юрчишина та інших учених-аграрників. Разом із тим окремі аспекти цієї багатопланової проблеми залишаються дискусійними і потребують подальшого дослідження. Визначення напрямів розвитку агроформувань повинно базуватися на здійсненні аналітичної оцінки процесу реформування земельних відносин у розрізі окремих його областей та складників.

Постановка завдання. Мета дослідження полягає в розгляді теоретичних і методичних засад щодо сучасного стану та розвитку земельних відносин, їх впливу на ефективність господарської діяльності аграрних підприємств.

Виклад основного матеріалу дослідження.

Пріоритетною складовою частиною земельних відносин є їх купівля-продаж на ринку землі. Ринок,

як відомо, – багатоаспектне утворення: це і сфера обміну, і місце купівлі-продажу товарів. І головне, що ринок, інтегруючи виробництво, яке вже завершилося у певній виробничій одиниці і споживання, котре ще не почалося, водночас виступає в ролі регулятивного механізму.

У вітчизняній науковій літературі сутність ринку землі визначається по-різному. «Ринок землі – це перехід у межах чинного законодавства за допомогою ринкової інфраструктури права володіння, користування та розпорядження землею шляхом здійснення відповідних цивільно-правових угод» [3, с. 130]. «Ринок – це не тільки купівля-продаж її, а значно ширше поняття, а купівля-продаж – лише сегмент ринку, який може ефективно працювати в загальній системі ринку землі. Лише з урахуванням цих вимог можливе функціонування цінового механізму ринкового змісту» [5, с. 5].

Наведені вище визначення ринку землі мають спільну ознаку, а саме: об'єктом цього ринку є земельні ділянки. Разом із тим ці положення, на нашу думку, потребують уточнення. По-перше, безумовно, купівля-продаж земельної ділянки означає перехід її від одного землевласника до іншого. Водночас такий процес є не тільки юридичний, але й економічний і може здійснюватися поза ринковою інфраструктурою, не набуваючи юридичної форми. По-друге, чи коректне широке тлумачення ринку землі, ототожнення його з обігом земельних ділянок, під яким розуміють перерозподіл земельних ділянок між власниками та землекористувачами? Обіг земель сільськогосподарського призначення визначає оренду, купівлю, продаж, наслідування, дарування, застава, міну, внесення земельних ділянок в уставний капітал організації, ренту, пожиттєве утримання тощо.

Ринок земельних ділянок, як і всякий інший, на нашу думку, охоплює економічні відносини між двома суб'єктами ринку – продавцем земельної ділянки, який є її власником, і тим, хто має бажання її купити. Якщо між ними досягається угода, то власник-продавець назавжди відчужує свою земельну ділянку за певну ціну, а покупець її привласнює. Перший стає власником грошового еквіваленту землі, певної суми грошей як товару, що слугує загальним еквівалентом щодо всіх інших товарів. Другий – землевласником, якому належить земля. Відбувається зміна власника щодо конкретної земельної ділянки на добровільних і еквівалентних засадах. Саме це і є головною ознакою ринкового обігу земельних ділянок. Власник може змінюватися і на інших засадах (конфіскація землі, її безоплатна приватизація, перехід у спадок тощо), але тільки на ринку землі змінюється її власник через посередництво продажу-купівлі земельної ділянки. Саме це й є метою, головним призначенням будь-якого іншого виду ринку: добровільність і еквівалентність під час реалізації товарів. Стає очевидним, що всі інші форми обігу землі (її оренда, перехід у спадок, застава тощо) не є ринковими угодами. Останні – не перерозподіл власності на земельну ділянку шляхом її купівлі-продажу.

Отже, глибинна сутність ринку земельних ділянок в такому. Ринок землі – це одна зі складових обігу земельних ділянок, їх купівля-продаж відповідно до об'єктивних економічних законів ринку. Всі інші операції виходять за межі ринку земельних ділянок.

Безперечно, як і будь-якому виду ринку, останньому притаманна специфіка. Вона зумовлена насамперед особливістю об'єкта ринкової угоди і, відповідно, регулятивною дією ринку землі на земельні відносини. Особливостями земельної ділянки як товару є такі: вона на відміну від інших товарів не є продуктом людської праці; обмеженість розмірів землі взагалі і сільгоспугідь зокрема; неможливість штучного створення.

Відповідно, особливістю ринку землі є його незначна місткість. Це зумовлено тим, що земля як виробничий ресурс не зношується і переходить лише від одного власника до іншого, а також регуляторним впливом держави. Земля належить до об'єктів абсолютної нерухомості, тому ринок землі охоплює лише укладення угод між її продавцем і покупцем і не має значення, як і де це відбувається, тобто з використанням ринкової інфраструктури чи без неї.

Головним атрибутом будь-якого ринку є ціна. Ринок землі не є винятком. Згідно з трудовою теорією вартості, ціна товару є «грошовим виразом його вартості». Єдиним мірилом останньої є не індивідуальний, а суспільно необхідний робочий час. Інакше кажучи, вартість – це суспільна праця,

втілена в товарі. А закон вартості – основний закон ринку. Отже, ціна є проявом закону вартості, а вартість – законом цін, узагальненим вираженням сні. Вартість – це основа ціни, базис, на якому чи навколо якого утворюється ціни на ринку. Зміна цін підпорядкована закону вартості. Якщо скорочується робочий час, потрібний для виробництва одиниці товару, то ціни на нього знижуються, і навпаки. Теорія вартості, звісно, не заперечує залежності ціни від інших чинників, зокрема співвідношення попиту і пропозиції, але закони попиту і пропозиції безпосередньо не встановлюють рівня цін, не регулюють ціни, а лише впливають на відхилення ринкової ціни від вартості товару.

Необроблена земля, в яку ще не вкладена праця, безперечно, вартості не має. Отже, пояснити ціну землі на засадах дії закону вартості неможливо. Але якщо на неї є попит, то власник завжди продає її за певну ціну. К. Маркс пояснював це питання таким чином. Під час продажу земельної ділянки її власник турбується про те, щоб не позбутися рентного доходу. Він іде на угоду, що забезпечить йому отримання такої суми грошей, яка, будучи вкладеною в банк чи, відповідно, у позику, дасть йому дохід (річну величину відсотка), що дорівнює ренті. Перед тим як стати власником, покупець землі порівнює ренту, яку дає земельна ділянка, з відсотком, який він отримає, якщо покладе гроші в банк. Таким чином, ціна землі є капіталізованою (перетвореною на грошовий капітал) рентою. Такий підхід до визначення ціни землі сам по собі заперечень не викликає. Але він є спрощеним і несистемним. Напевне, головним у ціноутворенні земельних ділянок є співвідношення попиту і пропозиції. Крім того, практично не існує земельних ділянок, в які не інвестовані певні кошти і праця людей [4, с. 207].

Отже, ринкова ціна на будь-яке благо, і зокрема на земельні ділянки в кінцевому підсумку, тобто коли вона не є потенційною ціною з боку продавця чи покупця, а договірною ціною реалізації, за якою земля продається і кутається, є компромісною угодою між продавцем і покупцем землі. Вона додається тоді, коли ціна пропозиції наближається до ціни попиту, створюючи ринкову ціну, за якою земельні ділянки продаються. «Поступливість» продавця чи покупця землі, або їх «наступальність» залежать від співвідношення попиту та пропозиції на певну ділянку землі. Покупцю в досягненні його інтересів сприяє конкуренція між продавцями земельних ділянок, продавцю, навпаки, конкуренція між її покупцями. Тобто йдеться про механізм конкуренції, притаманний будь-якому ринку.

Із цих позицій заслуговує на увагу підхід маржиналістів англо-американського напрямку, в яких рівноважна ціна є опосередкованою багатофакторною функцією, яка у тому числі залежить і від гра-

ничної корисності товару. Суб'єктом ринку земель сільськогосподарського призначення, за найбільш узагальненого підходу, є їх продавці і покупці. Зрозуміло, що перші – це власники земельної ділянки, які бажають її продати, реалізувати на ринку як товар. Мотивація продажу може бути різною: власник земельної ділянки, котрий вів на ній господарство, потерпів економічне банкрутство і змушений продати для погашення боргів; земельна ділянка була закладена в іпотечний банк, а її власник не в змозі виконати свої зобов'язання щодо повернення кредиту; підприємець-аграрник, який водночас є власником землі, має намір змінити сферу своєї діяльності чи вкласти кошти від продажу земельної ділянки в цінні папери, у банк тощо; намагання деяких власників землі скористатися вигідною кон'юнктурою на ринку землі, коли попит на землю перевищує пропозицію на неї, і, відповідно, ціна землі висока. Зрозуміло, продавець землі очікує, що ціна на неї досягла «апогею» і в перспективі буде знижуватися; у деяких випадках держава може продавати земельні ділянки, якщо не має наміру сама їх використовувати чи з іншої мотивації.

Одна з особливостей ринку землі – його незначна 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 розвинених країнах щороку обертається 1–3% їх земельного фонду. Чим це зумовлено? По-перше, унікальністю землі як фактора виробництва і насамперед тим, що за нормальних умов господарювання земля не зношується і вона незамінна іншими ресурсами. Земельні ділянки сільгосппризначення продовжують виконувати роль важливого виробничого ресурсу, і після їх продажу вони лише змінюють власника. Всі інші засоби праці фізично чи морально зношуються і замінюються новими. Так, більшість знарядь праці має термін використання 7–10 років, відповідно, близько 10–15% щорічно оновлюються за рахунок їх продажу-купівлі на ринку. По-друге, у більшості країн світу земельне право обмежує ринковий обіг землі [2–4].

Особлива увага земельним ресурсам приділяється в США. Їх охорона від виснаження та деградації, підвищення продуктивності здійснюється на федеральному рівні, рівні штатів і місцевому рівні. Уряд США регулює охорону ґрунтів і водоймищ, обмежує використання пестицидів. Уряди штатів регулюють охорону природних, зокрема земельних, ресурсів, несуть відповідальність за недопустимість розповсюдження шкідників рослин і бур'янів. Установи місцевого самоврядування

контролюють землекористування, зонування, регулювання осушення земель [1, с. 60–61]. Правда, у Сполучених Штатах на відміну від країн Європи ринок землі відносно вільний і мобільний. В Європі суттєвий вплив на ціну землі мали дві світові війни і зумовлена ними інфляція. Відтак, дані США за певний період часу можна вважати майже ідеальними для вивчення притаманних ринку землі закономірностей [6, с. 135].

Ринок землі, як і будь-який інший вид ринку, це не тільки сфера обміну, купівлі-продажу земельних ділянок. Водночас він виконує низку функцій, які прямо чи опосередковано регулюють земельні відносини. Щодо ринку взагалі, то прийнято визначати такі його функції: інтеграційну; інформаційну; регулюючу; стимулюючу; оздоровчу (санаційну). Крім названих, деякі автори виділяють ще посередницьку, ціноутворюючу, комерційну, інвестиційну, соціальну тощо. На нашу думку, останні є складовими частинами перших, виділення яких цілком достатньо за узагальненої класифікації ринкових функцій. Оскільки ринок землі має особливості порівняно з іншими видами ринку, то і його функціям притаманна специфіка.

Висновки з проведеного дослідження. Земельні відносини в ринковій економіці регулюються менеджментом, ринком і державою. Перший регулює земельні відносини як відношення власника до своєї земельної ділянки. Тобто власник землі вирішує питання щодо форм землекористування, відновлення родючості землі, її продуктивне використання тощо. При цьому зазначаємо, що земельні відносини на сільгоспґрунті взаємопов'язані із відносинами господарювання на ній, зрощуються з ними і створюють земельно-виробничі відносини.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Алтухов І.А., Шалин А.Е. Новый аграрный строй России / И.А. Алтухов, А.Е. Шалин. – Нижний Новгород : Нижполиграф, 1996. – 281 с.
2. Кащенко О. Про ринок землі та його інфраструктуру / О. Кащенко // Економіка України. – 2000. – № 2. – С. 50–64.
3. Колесник І. Формування ринку земель в Україні / І. Колесник // Економіка АПК. – 2003. – № 7. – С. 129–131.
4. Мельник Л.Ю., Селівестров В.В. Теоретичні аспекти ринку землі / Л.Ю. Мельник, В.В. Селівестров // Держава та регіони. Серія «Економіка та підприємство». – 2006. – № 6. – С. 205–209.
5. Саблук П.Т. Економічний механізм АПК у ринковій системі господарювання / П.Т. Саблук // Економіка АПК. – 2007 – № 2. – С. 3–8.
6. Шиян Д.В. Закономірності динаміки ціни землі в США у контексті теорії ренти / Д.В. Шиян // Економіка АПК. – 2005. – № 10. – С. 134–140.