

УДК 338.43 (575.2) 043.3

**ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ РАЦИОНАЛЬНЫМ  
ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ  
НАЦИОНАЛЬНЫМИ АГРОПРОИЗВОДИТЕЛЯМИ**

*Н. В. Зось-Киор*

*к. э. н., доцент, заведующий кафедры менеджмента и права  
Луганский национальный аграрный университет*

*Ключові слова: система управління, землекористування, організаційно-правовий механізм, ринковий обіг земель, землі як економічний актив, оцінка та інвентаризація земель, землеохоронна діяльність.*

*Key words: system of land use management, organizational and legal mechanism, market land treatment, land as economic assets, land evaluation and its inventory providing, land protection activity.*

*Zos-Kior M. V. Theoretical aspects of management the rational use of the landed resources by national agrarian producers.*

*The modern management system of land use management in Ukraine and the definition of its main problems are analyzed in the article. The main ways of land use management improvement of national agro producers are the definition of organizational and legal mechanism of introduction of controlled market land treatment of agricultural use, the increase of land liquidity as economic assets, the solution of such questions as land evaluation and its inventory providing with adequate land protection activity.*

**Постановка проблемы.** Переход Украины к рыночной экономике предполагает эволюционный процесс развития и становления рынка сельскохозяйственных земель и вовлечение земли в рыночный оборот. Соответственно этот процесс связан с радикальными изменениями ранее сложившихся земельных отношений, с внедрением различных форм собственности на землю. Эволюционный процесс развития и становления рынка земли предусматривает возрождение земель, экологообеспечение их использования, эффективное хозяйствование на селе.

**Анализ последних исследований и публикаций.** В экономической литературе вопросу формирования рынка земли уделяется значительное внимание. На наш взгляд, это объясняется тем, что рыночная система хозяйствования и использования земли по сравнению с административной имеет преимущества, а во времена административной системы вопросы рынка земли не изучались, рынок земли не существовал [1-9]. В Украине эту проблему исследуют Ю.Д.Билик, А.С.Даниленко, В.Я.Месель-Веселяк, И.Р.Михасюк, Е.И.Майовец, М.М. Ревенко, П.Т.Саблук, В.Г.Ткаченко, В.М.Трегобчук, А.М.Третьак, А.Д.Юрченко и др. В странах СНГ проблему развития рынка земли исследуют Ю.Ф.Аношина, А.Есимов, А.Емельянов, С.Липски, А.Рыманов и др.

**Постановка задания.** Целью статьи является исследование проблемы становления рынка земли, влияние организационного механизма и развитие его инфраструктуры в Украине.

**Изложение основного материала.** К настоящему времени среди всех проблем, связанных с земельными отношениями, наиболее спорным является вопрос о государственном регулировании земельного рынка. Современный земельный рынок должен регулироваться «спросом» и «предложением». Организационно-правовой механизм, регулирующий рыночные операции с землей, устанавливает права и обязанности участников земельного рынка, особенности оборота земель различных категорий, степень государственного вмешательства в такой оборот и регламентирует порядок решения целого ряда других вопросов, связанных с рыночным перераспределением земель. Государственное регулирование оборота земель осуществляется со времен исторического появления понятий государства и рынка земли, но постепенно видоизменяется с развитием общества, радикальные перемены обусловлены сменой политического строя в государстве и, как следствие,

принятие новых основополагающих законов данного государства. Среди регуляторов одним из важнейших можно выделить - государственную оценку земель.

Говоря о государственном регулировании рынка земли следует дать определение, что же такое рынок земли. Рынок земли - способ перераспределения земель. Можно выделить два основных способа перераспределения земель. Первый заключается в том, что продавец и покупатель земли сами находят друг друга и в соответствии с законом осуществляет перераспределение (путем продажи, аренды, обмена, передачи в безвозмездное пользование и т. п.). Это и есть рыночное перераспределение земель. Вторым способом (изъятие и предоставление) предполагает участие трех сторон, т.е. решение о таком перераспределении принимает специально уполномоченное лицо, например, государственный и муниципальный орган. Этот административное перераспределение земель [4].

На развитие рынка земли и его инфраструктуры в Украине оказывают решающее влияние ряд факторов;

а) соответствие законодательства требованиям рынка земли, то есть наличие и прогрессивность законов и нормативных актов;

б) разработанность процедурных вопросов по оформлению сделок, формы проведения операций с землей, отработанность их юридической основы;

в) обоснованность и реальность базовых ставок (стартовых цен), учет ими рыночного спроса;

г) привлекательность земельных участков в инвестиционном плане в зависимости от целевого назначения (к примеру для сельскохозяйственных земель имеет большое значение местоположение, удаленность, обжитость, плодородие почв, тип пастбищ, сенокосов, их культурно-техническое со-

стояние и т.д. Для городских земель имеют значение другие факторы - близость к престижным районам, состояние инфраструктуры, транспортное обслуживание, экология, наличие мест отдыха, близость объектов торговли, быта, медицины и т.п.). При другом целевом назначении инвестиционная привлекательность того или иного земельного участка определяется другими факторами.

Рынок земли — это институт, посредством которого осуществляются виды деятельности, связанные с передачей прав на земельный участок (покупка, продажа, аренда, обмен и др.). На земельном рынке заключается соглашение (договор) между продавцом и покупателем об условиях передачи прав собственности (пользования, владения, аренды) на земельный участок. Несмотря на то, что рынок земли не является чисто конкурентным рынком, главными факторами его деятельности являются спрос, предложение и цена.

Установлено, что спрос на землю определяется площадью и количеством земельных участков определенного целевого назначения и местоположения, которые покупатели могут приобрести по некоторой цене. Согласно закону спроса существует обратная связь между ценой и величиной спроса — при неизменности прочих параметров, чем меньше цена, тем больше величина спроса. Спрос на землю как рыночный товар имеет свои особенности. Земельные участки связаны с определенной местностью, поэтому повышенный спрос на ограниченное количество участков в конкретной местности обуславливает наличие сегмента земельного рынка, характеризующегося независимым от цены спросом.

Эффект замещения действует ограниченно, лишь при недостатке средств покупатель может приобрести более дешевый участок (другого местоположения, качества). Однако эффект дохода действует на рынке земли, т.е. снижение цены на землю увеличивает покупательную способность

предъявителя спроса на земельные участки — он способен купить большую площадь земли [5]. Предложение земли как рыночного товара — это количество (площадь) земельных участков, которые их собственники предлагают к продаже за год. На земельном рынке закон предложения (прямая связь между ценой и объемом предложения) имеет ограниченное действие. Земля неподвижна, ее предложение ограничено и является величиной фиксированной. Независимо от предлагаемой цены дополнительную землю создать нельзя. Предложение земли характеризуется совершенной неэластичностью (отношение процента изменения объема предложения к проценту изменения цены). Поэтому цены на земельные участки в определенной местности будут больше определяться факторами спроса.

Цена во многом определяет величину спроса на землю. Однако большое влияние имеют и неценовые факторы, например, демографические. Изменение общей численности населения, его распределение по территории, изменения миграции населения из города и обратно, из других регионов, стран, возрастная структура, соотношение различных слоев населения, рост среднего класса, числа богатых людей и т.п.

Среди основных направлений развития рынка земель можно выделить следующее: в земельном законодательстве Украины недостаточно развиты положения, ограничивающие и регулирующие оборот земель сельскохозяйственного назначения с целью их сохранения, правовой, экологической и экономической защиты, создания наилучших условий для формирования рациональных землепользований агроформирований.

Во избежание недостатков оценки земель, предлагается:

- при установлении оценочной стоимости (нормативной) необходимо обязательно учитывать внутриобластное природно-сельскохозяйственное районирование - земельно-оценочное районирование (ЗОР), то есть микро-

зонирование с учётом почвенных условий, рельефа и др. особенностей ландшафта;

- необходимо уточнить как сами коэффициенты, так и перечень факторов, посредством коэффициентов, влияющих на оценочную стоимость;

- при оценке земель депрессивных районов, а также в случаях отсутствия фактического рентного дохода земельного участка, необходимо применить систему льгот для выкупа земель в частную собственность;

- для проведения уточнения оценочных материалов и следовательно базовых ставок цены земли, требуется незамедлительное обновление почвенных и других обследований выборочно по основным ЗОРах зон и подзон областей страны, что реально провести в 2-3 года.

Организационные мероприятия по формированию инфраструктуры рынка земли. Общим условием для создания и оборота недвижимости, и земли в частности, является создание в Украине административной инфраструктуры рынка недвижимости (системы учёта объектов, регистрации прав, зонирования, налогообложения).

Создание базы данных Единого банка информации о земле. Важным фактором формирования инфраструктуры рынка земли в стране является проведение работ по анализу и сбору информации о вторичном рынке сделок с земельными участками. Для этого необходимым условием является принятие технологии создания Базы данных о первичном и вторичном рынке сделок с землей. Специалистам системы Агентства по управлению земельными ресурсами Украины необходимо выдать методику формирования этой информации на низовых уровнях.

Создание Единого государственного реестра прав на землю и недвижимое имущество. Регистрация прав на недвижимость (земельный участок) и сделок с ней должна осуществляться в Едином государственном реестре

прав на недвижимое имущество (земельный участок) и учреждении юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество. Регистрация объекта удостоверяет как его возникновение, так и существенное изменение.

Введение правового зонирования земель различных категорий. Содержание прав собственности на объект недвижимости должно определяться документами правового зонирования территории, в которых даётся официальное описание прав по разрешённому использованию и развитию земельной недвижимости. Карта правового зонирования вместе с текстом зональных регламентов является юридическим документом, утверждённым нормативным актом местных органов, по которому каждый может определить в какой зоне находится интересующий его объект, выяснить, какие виды использования земельной недвижимости в данной зоне разрешены и т.д. Налог на земельную недвижимость должен устанавливаться местной властью, как определённый процент от специальной фискальной (налоговой) оценки, производной от рыночной стоимости объекта (земельного участка). Последняя определяется с учётом наилучшего использования, допускаемого для этого объекта регламентом правового зонирования. Налог на недвижимость выступает стимулом и регулятором рынка: посредством его каждому собственнику устанавливается своего рода нижний предел рентабельности производства. Если собственник не может обеспечить эту доходность и оплатить налог, он продаёт объект, который переходит к более эффективному собственнику.

Развитие системы ипотечного кредитования. Разрабатываемая в настоящее время нормативная база, введение механизма независимой оценки объекта залога требует разработки методики определения залоговой стоимости. Достоинством применения понятия «стоимости недвижимости» является, по нашему мнению, в первую очередь определение инвестиционной при-

влекательности объектов и уменьшение рисков при ипотечном кредитовании. Как показывает международный опыт, при проведении операций залога, практически всегда базой при определении залоговой стоимости является рыночная стоимость объекта (земельного участка) залога. При этом для оценки уровня риска, который берет на себя кредитное учреждение, обеспечивая себе возможность возместить достаточную сумму средств, в случае не возврата заемщиком кредита, необходимо определить отношение между рыночной стоимостью залога и размером кредита.

**Выводы.** Общее состояние земельного рынка в Украине можно характеризовать как динамично развивающееся. Несмотря на то, что рынок земли не является абсолютно конкурентным рынком, главными факторами его деятельности являются спрос, предложение и цена. Основными направлениями развития рынка является усовершенствование законодательства Украины, которое ограничивает и регулирует оборот земель сельскохозяйственного назначения с целью их сохранения, организации правовой, экологической и экономической защиты, создания наилучших условий для формирования рационального землепользования агроформирований.

#### **Библиографический список:**

1. Бойко Л. М. Регулювання земельних відносин у сільському господарстві : монографія / Бойко Л. М. - К. : ННЦ ІАЕ, 2011. – 316 с.
2. Забезпечення конкурентоспроможності аграрних підприємств заходами менеджменту. Монографія / Під загальною редакцією М. В. Зось-Кіора, О. В. Кочеткова. – Луганськ : Елтон-2, 2009. – 140 с.
3. Мартин А. Г. Регулювання ринку земель в Україні : монографія / Мартин А. Г. - К. : ННЦ ІАЕ, 2011. – 252 с.
4. Михасюк І.Р. Аграрний сектор АПК: проблеми і шляхи вирішення



/ І.Р.Михасюк, Є.Й.Майовець. – Львів: Львівський національний університет ім. І. Франка, 2001. – 230 с.

5. Романський М.М. Інвестиційна привабливість земельних ресурсів України / М.М.Романський, А.М. Третяк // Землепорядкування. – 2002. – № 3. – С.22-25.

6. Русан В. М. Економіка раціонального сільськогосподарського землекористування : монографія / Русан В. М. - К. : ННЦ ІАЕ, 2009. – 200 с.

7. Ткаченко В. Г. Экономическая безопасность Украины в условиях рыночных трансформационных процессов / Под ред. В. Г. Ткаченко, В. И. Богачева. - Ровеньки, 2007. - 330 с.

8. Третяк А.М. Шляхи регулювання ринку землі / А.М.Третяк // Вісник аграрної науки. – 2003. – № 10. – С.62-66.

9. Формування організаційно-економічного механізму управління діяльністю підприємств в умовах глобалізації / Монографія. Під загальною редакцією М. В. Зось-Кіора. – Луганськ : Елтон-2, 2011. – 246 с.