



МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
Чорноморський національний університет
імені Петра Могили

Факультет економічних наук
Кафедра управління земельними ресурсами

КИРПИЧОВ КИРИЛО ГЕННАДІЙОВИЧ

УДК 333.72

**УПРАВЛІННЯ ФОРМУВАННЯМ ІНФРАСТРУКТУРИ
РИНКУ ЗЕМЛІ В РЕГІОНІ**

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

АВТОРЕФЕРАТ
дипломної роботи на
здобуття освітнього ступеня
«Магістр»

Миколаїв 2020

Магістерською роботою є рукопис

Робота виконана на кафедрі управління земельними ресурсами в Чорноморському національному університеті імені Петра Могили Міністерства освіти і науки України

Науковий керівник: кандидат геологічних наук, доцент
Смирнова Світлана Михайлівна
Чорноморський національний
університет ім. Петра Могили
Міністерства освіти і науки України,
Доцент б.в.з. кафедри управління земельними
ресурсами.

Рецензент: Сандольська О.Є.

ДП «Миколаївський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою»

Захист відбудеться 21 лютого 2020 р. об 10.00 годині на засіданні ЕК в Чорноморському національному університеті імені Петра Могили Міністерства освіти і науки України за адресою: 54003, м. Миколаїв, вул. 1-а Воєнна, 2а, корпус 10-П.

З магістерською роботою можна ознайомитись у бібліотеці Чорноморського національного університету імені Петра Могили Міністерства освіти і науки України за адресою: 54003, м. Миколаїв, вул. 68 Десантників, 10, корпус 1.

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми дослідження. Реформування земельних відносин завжди на всіх етапах розвитку людської цивілізації, було дуже складним завданням і найважливішим напрямом соціально-економічної політики взагалі й аграрної – зокрема. Адже ці перетворення стосуються, насамперед, питань власності на землю, використання та розпорядження земельними ресурсами як головним засобом виробництва в сільському господарстві.

На першому етапі земельної реформи, коли селяни одержали земельні частки (паї) в натурі, виникла потреба у виробленні механізму, який би забезпечував обіг землі. Цим механізмом є ринок землі, без якого неможливий процес трансформації земельних відносин на зразок європейських.

Формування ринкових відносин в аграрному секторі України передбачає функціонування всіх факторів виробництва, в тому числі й землі, в єдиному ринковому середовищі. В умовах ринку земля є товаром, унікальність якого зумовлена низкою специфічних, притаманних лише йому особливостей, зокрема: абсолютна нерухомість і неможливість переміщення, обмеженість у просторі, вічність, неможливість штучного створення, незамінність іншими ресурсами тощо.

З набуттям землі статусу товару в Україні виникли нові питання щодо напрямів, механізму й інших складових вдосконалення земельних відносин, формування ринку земель, вирішення яких передбачає науково-практичне з'ясування широкого кола проблем по його інфраструктурному забезпеченню.

В процесі реформування не вдалось вирішити головної проблеми – розвитку ефективного землекористування. Головний ресурс сільського господарства – земля – не введена в економічний оборот. Її вартість має формальне значення і не включена в аграрний капітал. До цих пір не створені умови для реалізації громадянами права власності на землю і подальшого

перерозподілу землі через земельний ринок. На стадії розвитку знаходиться іпотека землі і відповідні земельні банки, система реєстрації прав власності на нерухомість.

У вітчизняній науці проблемі формування інфраструктури ринку земель знайшли своє відображення у наукових працях таких відомих вчених як В.В. Горлачук, Д.С. Добряк, В.Я.Месель-Веселяк, Л.Я. Новаковський, І.М. Песчанська, П.Т. Саблук, А.Я. Сохнич, В.М. Трегобчук, А.М. Третяк, М.М. Федоров, В.В. Юрчишин та ін.

Високо оцінюючи теоретичні надбання та внесок цих вчених у розвиток ринку земель в аграрній сфері, необхідно зазначити, що в сучасних умовах теорія і практика, реальні механізми формування ринку земель та його інфраструктури є далекими від досконалості, справедливості і толерантності.

Недостатньо відпрацьовані економічні інструменти регулювання ринку земель, потребує вдосконалення стан нормативно-правового забезпечення функціонування земельного ринку, існує потреба формування та впровадження ефективного діючої інфраструктури ринку землі.

Актуальність зазначених проблем, їх практична значимість та недостатня розробка і зумовили вибір теми дослідження, його головну мету і основні завдання.

Мета і завдання дослідження. Мета дослідження полягає в узагальненні та розвитку теоретико-методичних засад розробці практичних рекомендацій щодо розвитку інфраструктури ринку земель.

Для досягнення цієї мети поставлені такі завдання:

- поглибити теоретичні основи становлення земельного ринку;
- дослідити нормативно-правове забезпечення регулювання ринку землі;
- оцінити світовий досвід розвитку інфраструктури ринку землі;
- обґрунтувати процес функціонування ринку землі в контексті його складових, що забезпечить ефективність управлінських рішень в аграрному землекористуванні;

- оцінити сучасний стан функціонування та розвитку ринку земель та його інфраструктури;
- дослідити і вдосконалити існуючу методика визначення грошової оцінки земель та теоретичні засади формування ціни на землю;
- обґрунтувати роль та значення інфраструктури ринку землі.

Об'єктом дослідження є процес розвитку ринку земель.

Предметом дослідження є теоретико-методичні засади та прикладні аспекти щодо управління формуванням інфраструктури ринку земель.

Методи дослідження. Методичною основою проведеного дослідження є фундаментальні положення сучасної економічної теорії, новітні наукові здобутки в галузі економіки, теорії управління. При вирішенні поставлених завдань у роботі використовувалися такі методи: контрольних питань (на початковій стадії дослідження сучасного стану ринку землі), морфологічного аналізу (при опрацюванні наукових публікацій з питань розвитку та функціонування ринку землі та його інфраструктури, абстрактно-логічний (при визначенні наукових засад ефективної системи обігу земельних ділянок та теоретичного узагальнення понятійного апарату), історичний (при визначенні динаміки розвитку ринку земель), статистичний, економічного аналізу (при комплексній оцінці сучасного стану ринку земель та його інфраструктури).

Інформаційну базу дослідження склали Закони України, постанови Верховної Ради і Кабінету Міністрів України, доповіді, монографії та науково-аналітичні статті, спеціальні наукові видання, літературні джерела вітчизняних і зарубіжних авторів, звітні матеріали Державного комітету статистики України, обласного управління економіки, Миколаївського обласного головного управління земельних ресурсів.

Наукова новизна одержаних результатів. Наукова новизна отриманих результатів конкретизується в таких положеннях:

удосконалено:

- теоретичні основи та правові аспекти становлення та розвитку земельного ринку, що забезпечують створення оптимальних умов для суттєвого зростання потенціалу землі, ефективного використання земельних ресурсів, підвищення їх цінності та охорони;

дістали подальшого розвитку:

- ринкові принципи формування та функціонування ринку землі, які забезпечують результативність господарської діяльності на землі та визначено їх місце у системі управління земельними ресурсами;

- наукові уявлення про світовий досвід розвитку інфраструктури ринку землі, що дало змогу виявити загальні тенденції і на цій основі обґрунтовано основні засади розвитку інфраструктури ринку землі в Україні;

- підходи до обґрунтування інфраструктури ринку землі, що сприятиме створенню умов для розвитку конкурентного середовища та формуванню економічно обґрунтованих цін шляхом розвитку вільних ринкових інститутів і повноцінного прозорого ринку;

- науково-методичні положення визначення грошової оцінки землі, що забезпечить об'єктивність даних для вирішення практичних задач економічного регулювання земельних відносин.

Практичне значення одержаних результатів. Практична цінність дослідження полягає в тому, що висновки та рекомендації магістерської роботи можуть бути використані Держгеокадастром при реалізації земельної політики, є основою для збагачення змісту нормативно-правових актів.

Теоретико-методичні підходи, отримані в дослідженні, можуть бути використані органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування, фахівцями державних земельних органів, спеціалістами землевпорядного, сільськогосподарського виробництва та іншими фізичними і юридичними особами.

Особистий внесок здобувача. Магістерська робота є повністю самостійним здобутком автора.

Апробація результатів магістерської роботи. Основні положення і результати наукових положень магістранта пройшли апробацію на Всеукраїнській науково-практичній конференції «Могилянські читання-2019».

Публікації. За темою роботи опубліковано 2 наукових праці, з них одна стаття у науковому фаховому виданні України та одні тези доповідей на всеукраїнській конференції.

Структура та обсяг магістерської роботи. Робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел, що викладені на 109 сторінках друкованого тексту. Обсяг основної частини роботи становить 100 сторінок. Робота містить 10 таблиць, 13 рисунків, список використаних джерел складає 58 найменувань.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ ДИПЛОМНОЇ РОБОТИ МАГІСТРА

У вступі обґрунтовано актуальність теми дослідження, визначено мету, завдання, предмет та об'єкт дослідження, його методи та інформаційну базу, розкрито наукову новизну і практичне значення одержаних результатів.

У першому розділі «Теоретико-методичні засади формування ринку землі» розкрито теоретико-методичні засади формування ринку землі, проаналізовані аспекти становлення та розвитку земельного ринку, проаналізовано нормативно-правове забезпечення розвитку ринку землі в Україні, розкрито світовий досвід розвитку інфраструктури ринку землі.

Встановлено, що основу інтенсивного розвитку сільськогосподарського землекористування слід розглядати через призму розвитку фермерських господарств та індивідуальних селянських господарств. За такою умовою можливе повноцінне входження аграрного сектора економіки в ринкові відносини, врахування ціни землі в економічному обороті.

Визначено, що основними функціями земельного ринку є:

- регулююча, суть якої полягає в координації економічних процесів, пов'язаних з обігом землі, визначаючи пропорції і напрями розподілу відповідного ресурсу за рахунок регулювання попиту та пропозиції;
- стимулююча, яка спонукає землевласників та землекористувачів до підвищення якості ґрунту, вдосконалення складу земельних угідь, що позитивно впливає на зростання частки доданої вартості від використання землі;
- функція санації, що виконує роль «очищення» економічного середовища від неконкурентоспроможних суб'єктів господарювання, створюючи тим самим можливість доступу до землі тих, хто є більш ефективним;
- інтегруюча, що об'єднує суб'єктів земельних відносин в єдине ціле, формуючи єдиний економічний простір як в окремій галузі, так і в рамках всієї держави;
- інформативна, що дає можливість всім суб'єктам господарювання отримувати необхідну інформацію, що описує хід та результати процесів, що виникають в ході земельних відносин.

Визначені принципи ринку землі є, головними з яких є принцип власності та користування землею; демократії і гласності; екологічної безпеки; морального аспекту; економічної доцільності; обліку специфічних особливостей АПК, які полягають у перерозподілі земельних ділянок до початку основних сезонних робіт, обмеженість земельних ресурсів, що зумовлює суворий контроль за збереженням їх якісних властивостей і ін; принцип державного регулювання та контролю, використовуючи широкий комплекс таких заходів, як землеустрій, моніторинг, державний земельний кадастр і ін.

Встановлено, що основою створення та функціонування ринку землі в Україні є його правове забезпечення, в якому відображено основи взаємовідносин, необхідних для його функціонування. Першоосновою запровадження ринку землі стало визнання в законі «Про форми власності на

землю» від 30 січня 1992 року приватної власності на землю та закріплення цього права у Земельному кодексі від 13 березня 1992 року. Статтею 6 цього Кодексу було визначено, що громадяни України набувають права власності на земельні ділянки у разі купівлі-продажу, дарування та обміну. Врегулювався і порядок придбання земельних ділянок у власність (ст. 18).

Досліджуючи проблему функціонування ринку земель було встановлено, що цінним є вивчення світового досвіду розвитку інфраструктури ринку землі та збереження засадничих принципів світової економічної політики в умовах формування вітчизняного процесу використання землі.

В зарубіжних країнах існують різноманітні елементи інфраструктури ринку землі, проте пріоритет надається таким елементам як земельні кадастрові центри та іпотечні банки.

У країнах з розвинутою ринковою економікою реєстрація прав власності на землю та інше нерухоме майно базується виключно на земельно-кадастрових системах. Система реєстрації прав власності на землю та нерухоме майно є базою для реєстрації інших прав, пов'язаних із заставою, орендою та іншими обмеженнями та обтяженнями. Досліджено, що у багатьох країнах земельний реєстр, реєстр будівель, споруд, приміщень або їх частки ведуться різними установами, але всі об'єкти нерухомого майна прив'язані до конкретної земельної ділянки

У другому розділі «Аналіз розвитку ринку землі» проаналізовано розвиток інфраструктури ринку землі, досліджено теоретичні засади формування ціни на землю, проаналізовано сучасний стан ринку землі та проблемні аспекти його розвитку.

Визначено, що невід'ємною умовою формування і функціонування ринку сільськогосподарських земель є створення його інфраструктури, яка забезпечуватиме здійснення заставних (іпотечних) операцій із земельними ділянками; функціонування оціночної діяльності для проведення експертної грошової оцінки земель; надання консультаційних, посередницьких та

інформаційних послуг через консалтингові, ріелторські підприємства і спеціалізовані інформаційні видання; підготовку в навчальних закладах кваліфікованих кадрів для роботи у сфері ринку землі; організацію та проведення земельних торгів.

В Миколаївській області власники права на земельну частку (пай), посвідченого сертифікатом на право власності на земельну частку (пай) або державним актом на право приватної власності на земельну ділянку, взамін виданого сертифіката, реалізують своє право на землю через орендні відносини (табл.).

Таблиця

Оренда земельних ділянок в Миколаївській області

Показники	Кількість	%
Укладено договорів оренди – всього	137980	100
У тому числі:		
з господарствами, в яких отримано земельний пай	57123	41,4
з фермерськими господарствами	16696	12,1
з іншими суб'єктами господарювання	64161	46,5
Із загальної кількості договорів укладено з селянами-пенсіонерами	61677	44,7
Площа земель, переданих в оренду за договорами, га	893264	68,0

Як бачимо, селянами 137980 (69,1% від отриманих сертифікатів та державних актів) договорів оренди земельної частки (паю) проти 160700; 148102 та 137737 договорів, укладених відповідно в 2015, 2016 та 2017 році. Більшість договорів укладено з господарствами, із земель яких виділено земельну частку (пай) – 57123 договорів або 41,4%. Із селянами-пенсіонерами укладено 61677 договорів, або 44,7% від кількості укладених договорів. Площа земель, переданих в оренду власниками земельних ділянок,

земельних часток (паїв), становить 893 тис. 264 га, або 68,0% від площі розпайованих земель.

Формування ринку земель в Україні вказує на необхідність практичного застосування грошової оцінки земель у таких важливих сферах, як іпотека, купівля-продаж земельних ділянок, здійснення інших ринкових операцій із землею. Інформаційною базою для грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення є матеріали державного земельного кадастру, матеріали внутрішньогосподарського землевпорядкування, проекти формування територій і встановлення меж сільських, селищних Рад, встановлення меж населених пунктів, матеріали інвентаризації земель усіх категорій та грошової оцінки земель населених пунктів і земельних ділянок несільськогосподарського призначення, що підлягають продажу і ін.

В Україні нині створена нормативно-правова і методична база для виконання нормативної та експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Згідно з чинним законодавством, громадяни України поки що можуть вільно здійснювати земельні операції лише із земельними ділянками, які вони отримали у приватну власність для ведення особистого селянського господарства, присадибними ділянками, для ведення садівництва, дачного і гаражного будівництва. Але це не означає, що можна отримати в оренду земельні ділянки. Сьогодні понад 80% громадян використовують землю на засадах оренди.

У третьому розділі «Шляхи вдосконалення інфраструктури ринку землі» обґрунтовано роль інфраструктури ринку землі, обґрунтовано шляхи вдосконалення процесів становлення ринку землі.

В роботі встановлено, що важливу роль відіграють на ринку оцінювачі землі і консультанти, земельні суди та нотаріуси і такі відносно нові професійні групи, як управляючі нерухомістю, в тому числі землею та девелопери.

Тому тільки ефективно сформована інфраструктура ринку землі, забезпечивши реалізацію всіх намірів, які впливають з ідеї земельної

реформи, свідчитиме про її роль у системі управління земельними ресурсами.

Інфраструктура земельного ринку забезпечує активізацію обігу земельних ділянок, гарантує права власників на землю, ініціює раціональне використання і охорону земель, активізує розвиток конкурентоздатних землекористувань.

Досвід розвинутих країн Європи та США свідчить, що ефективність функціонування ринку землі значною мірою забезпечується такими елементами ринкової інфраструктури, як товарні біржі, брокерський, посередницький та інші фірми. Біржі виступають в ролі організатора ринку і стають барометром економічного стану, ділової активності та політичної стабільності. При цьому біржова торгівля не є місцем торгівлі товаром, а торгівлі правами на землю.

Брокери є фізичними особами, зареєстрованими на біржі, обов'язки яких полягають у виконанні доручень членів біржі, яких вони представляють щодо здійснення біржових операцій шляхом підшукування контрактів і подання здійснюваних ними операцій для реєстрації на біржі.

Посередницькі фірми можуть за певну винагороду пропонувати можливість укладання контрактів між покупцем і продавцем земельних ділянок.

В Україні сформувалась верства політичної, владної, бізнесової та інтелектуальної еліти найвищого рівня, які не поділяють своїх думок щодо купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення. Через відсутність середнього класу в Україні висловлюється думка, що поки що рано говорити про купівлю-продажу землі, оскільки вона опиниться у руках невеликої частки латифундистів, які володіють великими сумами грошей. За таким сценарієм подій сільські жителі неминуче будуть позбавлені права власності на землю, розвитку їх культурної, духовної самобутності

ВИСНОВКИ

На базі проведених досліджень вирішено наукову задачу, що полягає в обґрунтуванні та розробці теоретичних, методичних положень і практичних рекомендацій щодо розвитку інфраструктури ринку земель.

На основі узагальнення результатів дослідження зроблено наступні висновки:

1. Дослідження наукових основ управління землекористуванням свідчить, що одним із пріоритетних напрямків подальшого їх розвитку є формування термінологічної лексики. У цьому зв'язку запропоновано власне трактування поняття «ринок землі», а саме: «ринок землі» визначається як сфера дії економічних, правових, соціальних відносин, які виникають в процесі реалізації права власності на землю, контролюються та регулюються під дією відповідної інфраструктури, і, в сукупності своїй, визначають механізми обігу землі не виходячи при цьому за межі чинного законодавства.

2. Ефективне функціонування всіх складових ринку земель потребує, насамперед, розробки та прийняття відповідної нормативно-правової бази, створення дійового механізму функціонування певних структур і формування необхідної ринкової інфраструктури.

3. В Україні для створення чіткого механізму включення землі у ринковий обіг, необхідно прийняти Закон України «Про обіг земельних ділянок», який спрямований на визначення правових, організаційних і економічних засад забезпечення розвитку та функціонування ринку земель та на основі якого вдосконалюватимуться земельні відносини, що сприятиме поглибленню ринкових перетворень, формуванню конкурентоспроможного середовища.

4. Узагальнення сучасного світового досвіду розвитку інфраструктури ринку землі дало змогу обґрунтувати важливість впровадження таких її елементів як: реєстраційно-кадастрові центри, земельні (іпотечні) банки, реєстраційні офіси, аукціони.

5. Ринок землі з метою вдосконалення організаційного забезпечення повинен базуватися на дотриманні таких ринкових принципів формування та функціонування ринку землі: принцип власності та користування, принцип демократії, принцип гласності, принцип екологічної безпеки, принцип морального аспекту, принцип економічної доцільності, принцип обліку специфічних особливостей АПК та принцип державного регулювання та контролю. Дотримання вищезазначених принципів сприятиме розвитку цивілізованого, регульованого, відкритого і прозорого земельного ринку.

6. Створення ефективного земельного обумовило потребу одержання даних про грошову оцінку земель, яка виступає важливим чинником при купівлі-продажу, обміні й даруванні земельних ділянок.

Важливе значення при визначенні грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення має врахування місцеположення земельних ділянок відносно пунктів збуту сільськогосподарської продукції, баз постачання господарств матеріальними ресурсами та ряду поправочних коефіцієнтів для визначення остаточного показника грошової оцінки земель, що враховують розміщення земель відносно приміських зон великих міст, господарських дворів.

7. Проаналізувавши становлення іпотеки в Україні, можна зробити висновки про те, що обмежені можливості розвитку іпотеки в сільському господарстві зумовлені особливостями національного законодавства й іншими причинами, зокрема, низькою ціною землі. Застосування іпотеки в майбутньому дасть важливі переваги господарюванню в сільському господарстві - можливість залучення інвестицій, стимулювання підприємницької діяльності на селі, можливість ефективно використовувати інвестиції. Для обслуговування іпотечного ринку має бути створена відповідна інфраструктура, а операції на іпотечному ринку землі повинні проходити обов'язкову державну реєстрацію.

8. У формуванні земельного ринку та у процесі переходу країни до ринкової економіки важливу роль відіграють земельні аукціони. Аукціони

покликані регулювати типові процедури стосовно здійснення продажу землі, зробити їх прозорими й забезпечити запобігання корупції, створити ринкові механізми ціноутворення, підвищити платіжну дисципліну на ринку земель, залучення громадян та юридичних осіб, які виявили бажання відчужити земельні ділянки, що перебувають в їхній власності, до продажу своїх ділянок або прав на них на земельних торгах, створення бази даних і забезпечення інформування населення регіону щодо попиту й пропозицій на земельні ділянки державної та приватної власності.

АНОТАЦІЯ

Кирпічов К.Г. Управління формуванням інфраструктури ринку землі в регіоні. – Рукопис.

Дипломна робота на здобуття освітньо-кваліфікаційного рівня Магістр за спеціальністю 193 – Геодезія і землеустрій. – Чорноморський національний університет ім. Петра Могили, м. Миколаїв, 2020.

В роботі розкрито теоретико-методичні засади формування ринку землі, проаналізовані аспекти становлення та розвитку земельного ринку, проаналізовано нормативно-правове забезпечення розвитку ринку землі в Україні, розкрито світовий досвід розвитку інфраструктури ринку землі.

Проаналізовано розвиток інфраструктури ринку землі, досліджено теоретичні засади формування ціни на землю, проаналізовано сучасний стан ринку землі та проблемні аспекти його розвитку.

Обґрунтовано роль інфраструктури ринку землі, обґрунтовано шляхи вдосконалення процесів становлення ринку землі.

Ключові слова: сільськогосподарське землекористування, землеустрій, диверсифікація, раціональне використання і охорона земель, конкурентоспроможне землекористування.

ANNOTATION

Kirpichov K.G. Managing the formation of land market infrastructure in the region. - Manuscript.

Thesis for the qualification level Master's degree in specialty 193 - Geodesy and Land Management. - Petro Mohyla Black Sea National University, Mykolaiv, 2020.

The theoretical and methodological foundations of land market formation are analyzed, the aspects of land market formation and development are analyzed, the normative normative legal support of land market development in Ukraine is analyzed, the world experience of land market infrastructure development is revealed.

The development of the land market infrastructure is analyzed, the theoretical principles of land price formation are investigated, the current state of the land market and problems of its development are analyzed.

The role of the infrastructure of the land market is substantiated, the ways of improving the processes of becoming a land market are grounded.

Key words: agricultural land use, land management, diversification, rational use and protection of land, competitive land use.