

major macroeconomic shock in the history of the country, which holds both the demand and supply side. Author calculated military spending coefficient based on the effects on the activity of the biggest military-industrial concern. The prospects for further research in this area are determined.

Keywords: macroeconomic shock, military spending, defense spending multiplier gross regional product, consumer costs, economic boom.

Стаття надійшла до редакції 17.04.2016

УДК 332.2.338.43(477)

Малий Іван Йосипович*
Загребельна Катерина Віталіївна

ОСОБЛИВОСТІ «РИНКУ ЗЕМЛІ» ТА ЙОГО РЕГУЛЮВАННЯ В УКРАЇНІ

Анотація. У статті розкрито фундаментальні теоретичні засади специфіки землі як товару, національно-державних особливостей формування «ринку землі», його державного регулювання в країнах світу та в Україні.

Ключові слова: земля, товар, земельна рента, попит, пропозиція, орендна плата, державна політика, регулювання, продовольча криза.

Вступ. Розпочата 15 березня 1991 р. земельна реформа стала однією з найскладніших суспільних змін, що відбуваються в Україні після набуття нею незалежності. Вона була, є і буде одним із найважливіших напрямів соціально-економічної політики держави, так як в умовах світової продовольчої кризи загострюється проблема збільшення виробництва сільськогосподарської продукції, що обумовлено обмеженістю (навіть зменшення) в світі площ земель сільськогосподарського призначення. За таких умов ефективне використання земельних ресурсів має важливе стратегічне значення як для економіки України, так і для світової спільноти.

Приватизація земель в Україні, як процес відчуження земель державної власності на користь юридичних і фізичних осіб, розпочалася з прийняттям Земельного кодексу України в редакції Закону України від 13.03.1992 р. і здійснюється з того часу в рамках проведення земельної реформи безперервно, що супроводжується суперечностями стосовно формування «ринку землі». Проблемам рентних земельних відносин, трансформації аграрного сектору та його ролі у відтворенні національної економіки присвятили свої праці вчені Й. Тюнен, Д. Рікардо, М. Туган-Барановський, А. Онищенко, А. Трегубчак, В. Юрчишин, Б. Кваснюк, А. Новаковський, М. Хорунжий та багато інших відомих науковців.

* **Малий Іван Йосипович** — доктор економічних, професор, завідувач кафедри макроекономіки та державного управління ДВНЗ «Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана», ivan.malyi@kneu.ua

Загребельна Катерина Віталіївна – аспірантка кафедри макроекономіки та державного управління ДВНЗ «Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана».

Як показує світовий досвід і досвід України, земельна реформа є складним і суперечливим процесом, спрямованим на реалізацію таких цілей, як здійснення переходу від виключно державної до різних форм власності на землю задля забезпечення сталого розвитку громад, регіону, країни та людства, зупинення процесів деградації землі та інших пов'язаних з нею природних ресурсів, забезпечення їхнього відновлення і розширеного відтворення. Однак, за 25 років незалежності в Україні так і не сформовано ефективних власників, зацікавлених і спроможних раціонально використовувати сільськогосподарські угіддя та здатних створювати адекватну аграрно-продовольчу інфраструктуру, що обумовлено низкою неврегульованих питань правового, організаційного, економічного та адміністративного характеру.

Постановка задачі. Основною метою статті є аналіз довготривалих суперечностей формування «ринку землі»^{*} в національній економіці України, узагальнення зарубіжного досвіду реформування земельних відносин і теоретичне обґрунтування стратегії трансформації вітчизняного аграрного сектору.

Результати. Звернення до означеної теми спричинили кілька обставин. Перша — катастрофічний стан економічного потенціалу аграрного сектора України, особливо в частині розвитку соціальної та виробничої інфраструктури. Друга — догматичне декларування переваг «ринку землі» в наукових і просвітницьких публікаціях упродовж двох останніх десятиліть. Третя — процес реформування земельних відносин в Україні набув затяжного, невизначеного і крипового характеру, що свідчить про складність, суперечливість, неоднозначність і гостроту питання.

Окрім цього, поглиблення глобалізації економіки, загострення проблем продовольчого забезпечення населення, фінансової стабільності та екологізації людської діяльності складають сукупність чинників, що корегують структуру сьогоденних обмежень і зумовлюють потребу зміни як стратегії економічного розвитку, так і системи земельних відносин. В умовах нестачі енергетичних ресурсів перед людством постає проблема продовольчої безпеки. З одного боку, внаслідок збільшення населення планети неухильно зростає попит, а з іншого — значна частина земельних ділянок відокремлюється і використовується під промислове і соціальне будівництво. Таким чином, актуалізується аналіз питань, пов'язаних із правами власності та використанням родючих земель як особливого стратегічного ресурсу в системі економічних факторів виробництва, що забезпечують сталий розвиток цивілізації[†].

Земля та система земельних відносин завжди була предметом дослідження економістів та об'єктом державної економічної політики. Ще У. Петті говорив, що праця є батько багатства, а земля — його мати. А. Маршал був останнім економістом, який землі, як фактору виробництва, присвятив окремий розділ своїх принципів економічної науки [4, с. 207—245].

На 1 січня 1999 р. сільськогосподарські угіддя склали 41826,5 тис. га (69,3 % загальної території України). Структура угідь на цей час за формами власності становила: у приватній — 5,6 % від загальної площі, у колгоспній —

^{*} Тут і далі йтиметься про землі сільськогосподарського призначення

[†] Основні припущення про приватну власність та «ринку землі» в умовах реалій України викладено в [1-3].

44,5 %, у державній власності — 49,9 %. За площею сільськогосподарських угідь Україна входить до перших 12 країн світу. На одного громадянина України припадає понад 0,7 га сільськогосподарських угідь.

Виникає риторичне питання щодо приватизації землі: як поділити землю між громадянами не порушивши, згідно філософії Дж. Локка про державу, однакове право кожного громадянина на відповідну долю державної власності. Локківська філософія «справедливого» права на державну власність має важливе значення для забезпечення соціальної стабільності в суспільстві на майбутнє, тому що володіння землею дає власнику позитивний дохід у вигляді ренти. Зміна власника на землю означає й зміну суб'єкта, що привласнює ренту.

Розмови про ринок землі в буденному сприйнятті цього терміну є, на наш погляд, неточними. В економічній свідомості реформаторів аграрного сектора домінує упереджена думка щодо формування ринку землі на базі приватної власності та законів його функціонування, аналогічно другим секторам економіки (на основі попиту та пропозиції). Відзначимо неточність такого підходу. Земля надто специфічний товар, тому ринковий механізм попиту і пропозиції, про що часто люблять вести мову пропагандисти з економіки та політики, просто не впливає на ціну землі*. Я маю на увазі в першу чергу вплив пропозиції на ціну землі. Абсолютна нееластична пропозиція землі (з точки зору збільшення її фізичного обсягу) та еластичний попит на сільськогосподарські продукти — є визначальними методологічними принципами організації економічних відносин в аграрному секторі. Окрім цього, та сукупність помилок, що була допущена в ході реформування аграрного сектору в XX столітті на теренах країн Радянського Союзу та в пострадянський період, свідчить про недостатній рівень використання досягнень світової економічної спадщини по теорії ренти та розміщення виробництва.

На відміну від інших товарів, де вільно рухаються як крива попиту, так і крива пропозиції, наявність «ринку землі» можна припустити лише гіпотетично. Земля унікальний ресурс — напівтовар, заміників якому знайти неможливо. Особливістю цього ресурсу є те, що ціна на нього постійно зростає протягом останніх двох століть, що, згідно теорії Т. Мальтуса, пояснюється зростанням кількості населення в геометричній прогресії, а зростання продуктивності землі в — арифметичній. Загострення світової продовольчої кризи є наочним підтвердженням ідей, обґрунтованих монахом Т. Мальтусом у XVI столітті.

Досить некоректними, та навіть абсурдними, є теоретичні та політичні гасла щодо необхідності формування в Україні «ринку землі», що спростовується теоретичною аргументацією та підтверджується практикою.

Неспроможність «ринку землі» обумовлюється наступною суспільною та функціональною специфікою землі, як об'єкта «купівлі-продажу»[†].

1. Пропозиція землі є фіксованою, нееластичною. Площі земель сільськогосподарського призначення в світі постійно скорочуються, а значить що й пропозиція

* Можна привести багато історичних прикладів, коли до винайдення корисних копалин вартість землі у сотні та тисячу разів була меншою, ніж ділянки з відомими родовищами. Такі ж приклади можна навести зі сфери будівництва автомагістралей, окремих будівель у місті, і т.п.

[†] Детальніше про особливості землі як «товару» нами розглянуто у [2, 3].

на світовому ринку зменшується. Попит на аграрну продукцію постійно зростає вищими темпами, аніж пропозиція, що загострює проблему продовольчої кризи.

2. Земля початково не є продуктом праці, вона є національним багатством, успадкованим кожним народом у межах своєї державності.

3. Земля не є відтворювальним фактором виробництва, її не можна створити штучно або змінити, вона абсолютно обмежена поверхнею земної суші. А тому, говорячи про відтворення землі, необхідно мати на увазі покращення і підтримання її якісних характеристик.

4. Функціональне призначення землі не може швидко змінюватися, отже, розрізняють землі сільськогосподарські, під забудову споруд виробничого і соціального призначення тощо. У сільському господарстві, на відміну від промисловості, процес виробництва безпосередньо пов'язаний із родючістю земель — природною (сукупність фізичних, біологічних і хімічних властивостей ґрунту) і штучною (результат заходів, здійснених для поліпшення земель: вапнування, меліорація, зрошення).

5. Земля має здатність до утворення ренти — своєрідної форми винагороди за використання земельного ресурсу, яка відповідає похідній функції власності на землю. Величина ренти залежить від родючості та місцезнаходження земельної ділянки.

6. Корисні властивості та функції земель, успадковані від минулих поколінь, використовуються нинішнім і мають бути збережені для майбутніх поколінь.

7. Земля бере участь у процесах регулювання хімічного складу атмосфери і гідросфери, підтримання постійного складу повітря. Крім того, ґрунти регулюють процеси, які відбуваються в біосфері (наприклад, густоту живих організмів на земній поверхні).

8. Земля є стратегічним ресурсом забезпечення продовольчої безпеки держави в умовах тотальної глобалізації економіки. Продукти сільського господарства унікальні, вони задовольняють первинні потреби, їх нічим не можна замінити.

9. Земля виконує функцію збереження багатства, оскільки її ціна постійно зростає. За збільшення чисельності населення функціональна роль землі зростатиме.

10. Земля є особливим об'єктом власності, ціна якого зростає і буди зростає з кожним новим відрізком часу, навіть якщо вона не використовується для виробничих і соціальних потреб.

Таким чином, можна зробити висновок про те, що такі специфічні функціональні особливості землі: як важливого елементу національного багатства; як унікального, обмеженого в фізичних обсягах, не відтворювального природного ресурсу, як фактора виробництва, що приносить його власнику земельну ренту; як об'єкту власності, цінність якого постійно зростає; і найголовніше, як визначального засобу існування кожної людини, кожної держави та людства в цілому.

Аналіз світової практики щодо коливання цін на землю свідчить про великий вплив інституційних чинників на її формування, а не співвідношення попиту та пропозиції, тобто стану ринку. Наведемо динаміку цін на землю у середньому за три роки: «В Лондоні середня ціна земельних ділянок, що розташовані в радіусі 20 миль від центру, яка в 1969—1970 р. дорівнювала приблизно 40 000 фунтів стерлінгів за акр, в 1970 р. піднялася до 69 540 фунтів, а в 1972 р. зросла

втрое, досягши 121 000 фунтів стерлінгів за акр» [5, с. 67]. Як тільки в Україні буде завершено «розподіл» землі, а по іншому назвати не можна, так зразу ж й почнеться дійсна торгівля землею та різного роду спекуляції*.

Урбаністична концентрація населення і виробництва робить міські землі унікальним ресурсом. Займаючи лише 2 % загальної території України, вони концентрують більш ніж дві третини населення, понад 75 % основних промислово-виробничих фондів, майже 95 % фінансово-кредитних і науково-дослідних установ; головні соціальні, виробничі, інформаційні та управлінські зв'язки [6].

В Голландії, після аграрної революції, курс був взятий на зміцнення дрібно-селянської власності за рахунок скуповування монастирських володінь, на яких розвивалися фермерські господарства. Залишилась не заліпленою феодална земельна власність, яка пізніше перейшла у власність держави. У Франції, в результаті аграрного законодавства якобінців під час французької революції, феодалне землеволодіння перетворилося в дрібне селянське господарство на індустріальній основі. У Німеччині та Австрії селянське господарство підтримувався князівською владою через орендні відносини на основі грошової та натуральної ренти. Широкого розповсюдження отримала міжселянська оренда. Висновок, у всіх означених країнах, у тому числі і в США, розвиток фермерства бере початок з оренди дрібним селянським господарством або сімейною фермою. Тобто, головна проблема не у формі власності, а в умовах оренди та державної політики стосовно орендаря, того, що обробляє землю.

У перехідній економіці України, де «...зроблено перший вагомий крок у реалізації кінцевої мети земельної реформи — безоплатної передачі землі у власність тим, хто на ній працює, формування платних орендних відносин і ринку землі» [7, с. 5], сьогодні стає зловідомою проблема теоретичного обґрунтування конкретних організаційно-правових форм становлення не тільки приватного власника, а реального господаря на землі. Близько 6,7 млн громадян, які були членами 11 тис. колективних сільськогосподарських підприємств, отримали сертифікати на земельну частку (пай). Члени сільськогосподарських підприємств навіть після паювання землі та майна залишалися практично найманими працівниками [8].

Існування приватної власності на землю при умові постійного зростання населення на Землі зумовлює існування монополії на землю, як на об'єкт власності. Процеси урбанізації прискорили концентрацію населення у великих містах, де ціна на кожний клаптик землі постійно зростає незалежно від фінансово-економічного становища. «У таких містах світу, як Токіо, — зазначається в одному з підручників, — акр землі може коштувати понад 85 млн дол. Вартість акру землі із розважальним казино у Лас-Вегасі може становити 650000 дол., тоді як акр землі в пустелі Невада — 60 дол.» [9, с. 379]. Соціально-інституціональна роль землі у функціонування окремого регіону, міста чи навіть містолиці досить суттєво впливає на її ціну.

Стосовно власності на землю, як на специфічний фактор виробництва, то тут тим паче форма власності не має архиважливого значення. Економічна історія

* Аналіз приватизації свідчить про розподільний її характер, в результаті чого населення залишилось фактично відокремленим від власності (на акції ніхто не отримує дивідендів).

свідчить, що як при буржуазній приватній власності, так і при нинішній державній власності на землю (наприклад Нідерланди) землю обробляють фермери, які її орендують у власника. В аспекті означеного, можна впевнено стверджувати, що низька результативність аграрного сектору в Україні не тому, що існувала державна приватна власність на землю, а тому, що домінувала колгоспно-радгоспна форма організації сільськогосподарського виробництва. Спроба трансформації останньої вилилась в розграбування майна, знищення скота та запускання земель з метою особистого збагачення управляючих КСП (бувших голів колгоспів чи директорів радгоспів). Відсутність економічно обгрунтованої (домінує лише одна точка зору) та юридично визначеної державно-координованої аграрної політики призвела до повного занепаду сільського господарства в Україні.

Прийняття закону України «Про ринок землі», його легалізація та лібералізація в Україні, з урахуванням світових тенденцій, призведе, на наш погляд, до пониження ціни земель сільськогосподарського призначення, так як її буде визначати не ринок, а олігархічна група, що монополізувала не тільки всі трансакції в суспільстві, а й державну владу. Великий вплив на процес ціноутворення усередині країни вітчизняних монополіно-фінансових угруповань і «грошових мішків», що свідомо утримують низьку ціну не тільки на сировину, а й на вартість робочої сили, призведе до штучного заниження ціни на початковому етапі формування так званого «ринку землі».

Крім того, відновлення продуктивності землі передбачає виділення значних капітальних вкладень і не є прибутковим. Низька норма прибутку не приваблює приватний капітал, тому інвестиції, як правило, здійснюються державою. У цьому випадку ціна землі росте, що автоматично веде до збільшення земельної ренти.

Перегрів економіки, який набув закономірної тенденції за останні півстоліття, створює «тиск» на кожен ділянку землі з точки зору прикладення капіталу або її привласнення як об'єкту власності. Тобто, монополія на землю, як на об'єкт господарювання, ще більше посилює можливість отримання ренти (диференціальної чи абсолютної). Тому, наспіх юридичне оформлення «розподілу» землі в приватну власність гарантує довічне персоніфіковане отримання відповідної частки створеного продукту у вигляді земельної ренти. Проблема власності на землю — це проблема довічного привласнення ренти. Тому приватизацію землі необхідно трактувати як узаконення персоніфікації довічного привласнення ренти.

Монополія на землю і на капітал, як на об'єкт власності, обмежує вільний доступ до них інших учасників ринкової економіки. А концентрація означених факторів у руках невеличкої групи осіб ще більше посилює можливість змови власників і штучного підвищення плати (ренти чи проценту) за використання цих факторів.

Якщо земля не обкладається податком, не вилучається рента і не визначена власність, користувач і т.д., і внаслідок цього невизначена її вартість, вона є зручним «предметом для спекуляції, яка носить скоріше характер біржової гри, ніж здорової торгівлі. І дуже вірогідно, що земля в цьому випадку скоріше всього попаде в руки того, хто володіє більше властивостями гравця, ніж властивос-

тями благорозумного власника, який уміє використовувати свою землю найбільш вигідним чином» [10, с. 143].

При проведенні аграрної реформи необхідно враховувати вплив економічних, соціальних, моральних, ідеологічних і політичних сторін суспільного розвитку. Дух економічної свободи та романтизм мислення, що ще переважає в сьогоденних «політиків» і «бізнесменів» України, в більшості випадків наносить шкоду, аніж сприяє прогресу суспільства. Буденне трактування свободи, як всездозволеності, а не як усвідомленої необхідності, породжує прояв елементів анархізму та автаркії в економічних відносинах. А такі явища, як розростання тіньової економіки, хабарництво, корупція, залишки адміністративного розподілу ресурсів і доходів деформують реалізацію на практиці достатньо обґрунтованих економічною наукою напрямків реформування аграрних відносин.

Вироблення механізму передачі землі в приватну власність в умовах інфляції, злиденності та неплатоспроможності більшості сільського населення повністю деформує цінові пропорції в аграрній сфері. «Ринок землі» в умовах криміналізації економіки та тотальної корупції призведе до перекочування землі у власність тіньових структур, тим самим може наступити економічне відокремлення селянина (виробника) від землі, як основного предмету праці та засобу існування. Особливу увагу зосереджуємо на останньому пункті, на відокремленні «засобу існування», тягар якого суспільство вимушене буде покласти на державний бюджет.

З іншого боку, світова історія знає немало прикладів примусового закріплення селянина за землею, що суперечить сучасним тенденціям гуманізації суспільства та свободи людини. Це означає, що люба форма приватизації на сьогодні буде несправедливою. Тому доречнішим є розмова про вдосконалення управління власністю, ніж про її правову персоніфікацію. У цьому плані варто згадати теорію прав власності Рональда Коуза (США), за яку він отримав Нобелівську премію по економіці. Ефективність економіки, на думку Р. Коуза, залежить не від форми власності, а від економіко-організаційної форми управління нею. Пояснюючи цю думку, сам Р. Коуз використовує приклад з власністю на знайдену печеру: «Чи використовується печера для зберігання банківської інформації, чи як сховище для природного газу або для вирощування грибів, залежить не від законів про власність, а від того, хто заплатить більше за користування печерою — банк, корпорація природного газу чи грибний концерн» [11, с. 171].

Ми вважаємо, що не слід при реформуванні економічних відносин обов'язково вишукувати власника. Є також думка економістів щодо запровадження «права спільної часткової власності» та права спільної сумісної «власності» для земельних угідь колективної власності та загального призначення [12, с. 13]. На наш погляд, обидва погляди вірні, якщо розглядати реформування аграрних відносин не як самоціль, а як спосіб досягнення найвищої раціональності по використанню «плюралізму» організаційно-економічних форм у землекористуванні.

Ринок землі передбачає її купівлю—продаж. Враховуючи нашу ментальність і тенденції приватизації державного майна за останні 25 років, можна спрогнозувати, що при такій концепції реформування земельних відносин, у ближчій перс-

пективі не можна розраховувати на продуктивне використання землі. Навпаки, поки буде вестись гостра боротьба за власність на землю через різного роду псевдоринкові спекулятивні механізми, до тих пір земля буде «нічийною», як це сьогодні є в промисловості, що означає ще більше загострення проблеми фінансового забезпечення обробки землі, а значить і виробництва продуктів.

Зазначимо, що романтичні надії на роль іпотечного кредитування на перший погляд складають один із реальних шляхів активізації продуктивного використання землі, але з нашої точки зору, логіка трансформаційних процесів в Україні засвідчує про можливість появи деструктивних «тіньових» наслідків уже на селі. Конкретно це може проявитись у концентрації власності землі в монополізованій групі «грошових мішків», а ще гірше — у нерезидентів. Заокеанського власника землі не буде турбувати проблема вирощування сільськогосподарської продукції в Україні, він може під видом привабливих інвестиційних проектів розміщувати на «своїй» землі і екологічно шкідливі виробництва. Існує багато й інших напрямків несільськогосподарського використання землі. Як запобігти означеним наслідкам — ось одна з основних проблем сучасної земельної реформи.

Історичний досвід свідчить, що управління приватною власністю буде супроводжуватись виникненням різного роду проблем. Приватна форма землеволодіння вимушена буде в майбутньому розробити технологію оцінки якості землі (реальну, а не формальну у вигляді кадастру), з метою вирівнювання якості землі та зменшення чересполосиці. Чересполосиця «неминуче виникає з часом при переході землі з рук до рук спадщиною, або купівлею, і для усунення або зменшення її доводиться здійснювати обмін шматків землі, котрими володіють окремі двори» [13, с. 82]. Це ще один клубок проблем, який необхідно буде вирішувати в ході реформування аграрного сектору.

«Головною підвалиною стійкості дрібного сільського господарства, — зазначає М.І.Туган-Барановський, — є не економічні переваги його над великим господарством, а та поважна обставина, що велике господарство провадиться як капіталістичне підприємство задля прибутку і ренти, а дрібне — для забезпечення існування самого виробника» [13, с. 186]. А відбувається це тому, що селянин не кидає вести господарство навіть тоді, коли воно не дає йому нічого, крім необхідних засобів існування, тобто, коли воно не приносить прибуток. Дрібне підприємство може існувати при значно меншому доході, ніж велике капіталістичне фермерське господарство. Тому стає зрозумілою аграрна політика США по підтримці своїх сімейних фермерських господарств.

Для України це означає необхідність підтримки *в першу чергу* свого дрібного сільського виробника, його збереження у вигляді робочої сили та і як власника. Зазначимо, що сьогодні значна частина міського населення забезпечує себе самостійно продуктами харчування (крім м'ясних продуктів) за рахунок присадибних ділянок, а при сприятливому законодавчому та фінансово-ресурсному забезпеченні багато осіб з цієї частини перекваліфікувались би в фермери. Державна політика підтримки дрібного виробника на селі допоможе вирішити поступово кілька проблем: першу — забезпечення продуктами самих селян; другу — ліквідацію безробіття на селі (особливо в західних районах) і частково безробіття в місті. При сприятливих економічних умовах ведення дрі-

бного селянського господарства (надання кредитів, утримання ціни на сільсько-го господарства, матеріальне забезпечення) багато міських жителів проявлять інтерес до аграрного сектору. По-третє, через дрібне господарство можна підняти інтерес до праці на землі та виховати майбутніх фермерів, які зможуть організувати сільське господарство на капіталістичних засадах, з використанням найманої праці з числа міського населення. Зазначимо, що ми не відстоюємо концепцію парцеляції землі. Це шлях двохсотрічної давності.

Для України заслуговує уваги постановка питання про довгострокову оренду землі на принципах поетапного переходу у власність з умовою цілеспрямованого продуктивного їх сільськогосподарського використання на замовлення держави.

Якщо брати до уваги майбутнє економічне зростання в Україні, про що відзначають економісти, та інтеграцію економіки в європейський союз, то ціна землі різко поповзе вгору, а механізму вилучення рента в Україні не розроблено. Не тільки приватизація землі, а цілий комплекс проблем, які вона може за собою спричинити, повинна стати предметом наукового обговорення та аналізу, та вироблення можливих варіантів передбачливої політики по усуненню несприятливих наслідків.

Неофіти приватної власності, що романтично ідеалізують ринок, не в спроможі зрозуміти, що для реалізації переваг приватної власності на землю необхідно створити відповідні умови, про що не раз зазначав В.Ойкен [14, с. 354]. Держава повинна не тільки гарантувати права приватної власності, а й розробляти правила її використання. Догматичне трактування приватної власності, як повної свободи її самостійного використання чи взагалі невикористання, що ми отримали в промисловості, є результатом помилкового світосприйняття ринкового фундаменталізму.

Кожна політична партія та й відповідно коаліція, що приходили до влади, намагалися, під личиною «ринку землі», законодавчо відкрити шлях до масової «приватизації» земель сільськогосподарського призначення, розраховуючи на «свій» адміністративний ресурс. Нагадаємо, що 10 листопада Верховна Рада продовжила мораторій на куплю-продажу земель сільськогосподарського призначення до 1 січня 2017 року. Законопроект №3404 у цілому підтримали 309 народних депутатів. 7 грудня Президент України Петро Порошенко підписав закон. Як свідчить практика парламентаризму в Україні, намагання окремих політичних сил України проштовхнути «свій» закон про «ринок землі» так і не набрав необхідну кількість голосів.

Відзначимо, що для кожного громадянина України земля є не тільки вічною історичною цінністю, є для нього не тільки засобом для існування, а й незамінним економічним та інституційним ресурсом, що формує його буття, життєдіяльність і навіть уклад. Праця на землі українця — це не хобі, це історична пам'ять предків про життєву органічну цілісність людини, її праці та землі. В контексті фізіократії земля для українця є більшою цінністю ніж джерелом багатства, вона є успадкованою ментальністю, яка формувалась на території України тисячоліттями.

Для України, як і для будь-якої країни, земля — основа існування сім'ї, громади та держави одночасно і в цілому. Теоретична та юридична невизначеності

з пучком прав власності на землю завжди був каменем спотикання в багатьох країнах світу в різні історичні часи. Кожна країна вирішувала не стільки форму власності, а особливу увагу зосереджувала на організаційно-правовій формі господарювання, враховуючи власні історичні та культурні особливості, що формувалися століттями. Схоластичне твердження про переваги приватної власності та «ринку землі» є недоречним, ненауковим і практично невиправданим як з точки зору економічної та інституціональної теорій, так і з досвіду розвинених країн.

Висновки. Таким чином, можна зробити висновок про те, що такі специфічні функціональні особливості землі: як важливого елементу національного багатства; як унікального, обмеженого у фізичних обсягах, не відтворювального природного ресурсу; як фактора виробництва, що приносить його власнику земельну ренту; як об'єкту власності, цінність якого постійно зростає; і найголовніше, як визначального засобу існування кожної людини, кожної держави та людства, в цілому є теоретичною аргументацією неможливості існування «ринку землі» в класичному, смітовському, його трактуванні. Тому, для України пріоритетним завданням політики державного регулювання економіки має стати створення інституційного підґрунтя дієздатності держави через відповідний економічний механізм функціонування суб'єктів господарювання в аграрному секторі. Необхідно сформувати інституційне середовище, здатне узгоджувати ринковий механізм (особистий інтерес) із державним регулюванням економіки (суспільний, розумний державний інтерес). Фундаментом економічної політики має стати забезпечення гарантій організаційно-економічних форм ефективного використання землі, які можуть базуватись на державній відповідальності за збереження родючості землі, гарантії привласнення земельної ренти з боку власників землі та рівний доступ підприємців до оренди земель сільськогосподарського призначення.

Установлення приватної власності на землю в умовах незрілої державності може спровокувати підрив економічних підвалин країни. Ідея єдиної державності та формування інституту національного майна як особливого фактору стабільного розвитку трансформаційної економіки України має стати ключовою метою державної політики на стадії становлення України як держави. Суб'єктом власності на землю в Україні є всі громадяни, і вони мають одержувати певну вигоду від участі в цьому інституті державної власності. Причетність до єдиного суспільного цілого в територіальному, економічному, культурно-історичному і духовно-ціннісному просторі має бути матеріально відчутною [15]. У процесі становлення державності громадяни країни повинні ототожнювати інтереси своєї самореалізації із зростанням загального добробуту, відчувати себе членами одного суспільства.

Література

1. *Малий І.* Приватизація: романтизм і реалії / І. Малий // *Голос України*. — 1997. — 8 червня. — № 105-106. — С. 11—20.
2. *Малий І.* До питання про теорію земельної ренти та проблеми реформування земельних відносин / І. Малий // *Економіка України*. — 2000. — № 8. — С. 49—55.

3. *Малий І.Й.* Про романтизацію приватної власності на землю і кризу аграрного сектора / І. Малий // *Економічна теорія.* — 2008. — №3. — С. 3—12.
4. *Маршалл А.* Принцип економічної науки [Електронний ресурс]. — Режим доступа: http://eteor.at.ua/_ld/0/20_HFk.pdf ... С. 207—245.
5. *делла Мета П.* У истоков жилищного кризиса / Пьеро делла Мета // *Проблемы мира и социализма.* — 1974. — № 4. — С. 67.
6. *Пастушенко П.П.* Удосконалення методологічних та методичних підходів до економічної оцінки земель // *Економіка АПК.* — 2003. — № 7. — С. 17—20.
7. *Україна: поступ у ХХІ століття. Стратегія економічної та соціальної політики на 2000—2004 рр.* — Послання Президента України до Верховної Ради України 2000 рік // *Урядовий кур'єр.* — 2000. — 28 січня. — С. 5.
8. *Національна доповідь щодо завершення земельної реформи / За наук. ред. Л. Я. Новаковського.* — К.: Аграр.наука, 2015. — 48 с.
9. *Макконнелл Кемпбелл Р.* Аналітична економія: принципи, проблеми і політика / Кемпбелл Р. Макконнелл, Стенлі Л. Брю. / Пер. з анг. — Ч. 2. — Львів: Просвіта, 1999. — 649 с. — С. 379.
10. *Рикардо Д.* Начала политической экономии и податного обложения. — М.-Л.: Гос. изд., 1929. — 368 с. — С. 143.
11. *Коуз Р.* Фирма, рынок и право / Рональд Коуз. — М.: «Дело ЛТД» при участии изд-ва «Catalлаху», 1993. — 192 с. с. 171.
12. *Онищенко О.* Проблеми реформування відносин власності та організаційних структур господарювання на селі / О. Онищенко, В. Трегубчак, В. Юрчишин // *Економіка України.* — 1999. — №9. — с.13.
13. *Туган-Барановський М.І.* Політична економія. Курс популярний. — К.: Наукова думка, 1994. — С. 82.
14. *Ойкен В.* Основні принципи економічної політики. Пер. з нім. на рос. мову. Заг. ред. П. І. Цедиліна і К. Херманн—Пілата, вступ. сл. О. Р. Лаціса. — М.: Прогрес, 1995. — С. 354.
15. *Інституційні засади формування економічної системи України: теорія і практика.* — Львів, 2005.

Reference

1. *Malij I.* Privatizacija: romantizm i realii / I. Malij // *Golos Ukraïni.* — 1997. — 8 chervnja. — № 105-106. — S. 11—20.
2. *Malij I.* Do pitanja pro teoriju zemel'noï renti ta problemi reformuvannja zemel'nih vidnosin / I. Malij // *Ekonomika Ukraïni.* — 2000. — № 8. — S. 49—55.
3. *Malij I.J.* Pro romantizaciju privatnoï vlasnosti na zemlju i krizu agrarnogo sektora / I. Malij // *Ekonomichna teorija.* — 2008. — №3. — S. 3—12.
4. *Marshall A.* Princip jekonomicheskoy nauki [Jelektronnyj resurs]. — Rezhim dostupa: http://eteor.at.ua/_ld/0/20_HFk.pdf ... s.207—245.
5. *della Meta P.* U istokov zhilishhnogo krizisa / P'ero della Meta // *Problemy mira i socializma.* — 1974. — № 4. — S. 67.
6. *Pastushenko P.P.* Udoskonalennja metodologichnih ta metodichnih pidhodiv do ekonomichnoï ocinki zemel' // *Ekonomika APK.* — 2003. — № 7. — S. 17-20.
7. *Україна: поступ у ННІ століття. Стратегія економічної та соціальної політики на 2000—2004 рр.* — Послання Президента України до Верховної Ради України 2000 рік. // *Урядовий кур'єр.* — 2000. — 28 січня. — С. 5.
8. *Nacional'na dopovid' shhodo zavershennja zemel'noï reformi / Za nauk. red. L. Ja. Novakovskogo.* — K.: Agrar.nauka, 2015. — 48 s.

9. Makkonnell Kempbell R. Analitichna ekonomija: principi, problemi i politika / Kempbell R. Makkonnell, Stenli L. Brju. / Per. z ang.- Ch.2. — L'viv: Prosvita, 1999. — 649 s. — S. 379.
10. Rikardo D. Nachala politicheskoy jekonomii i podatnogo oblozhenija. — M.-L.: Gos. izd., 1929. — 368 c. — s.143.
11. Kouz R. Firma, rynek i pravo / Ronal'd Kouz. — M.: «Delo LTD» pri uchastii izd-va «Catallaxy», 1993. — 192 s. — s. 171.
12. Onishhenko O. Problemi reformuvannja vidnosin vlasnosti ta organizacijnih struktur gospodarjuvannja na seli / O. Onishhenko, V. Tregubchak, V. Jurchishin // Ekonomika Ukraïni. — 1999. — №9. — s.13.
13. Tugan-Baranovs'kij M.I. Politichna ekonomija. Kurs populjarnij. — K.: Naukova dumka, 1994. — s. 82.
14. Ojken V. Osnovni principi ekonomichnoï politiki. Per. z nim. na ros. movu. Zag. red. P. I. Cedilina i K. Hermann — Pilata, vstup. sl. O. R. Lacisa. — M.: Progres, 1995. — S. 354.
15. Institutijni zasadi formuvannja ekonomichnoï sistemi Ukraïni: teorija i praktika. — L'viv, 2005.

ОСОБЕННОСТИ «РЫНКА ЗЕМЛИ» И ЕГО РЕГУЛИРОВАНИЕ В УКРАИНЕ

Иван Иосифович Малый, доктор экон. наук, профессор,
Екатерина Витальевна Загребельная, аспирант, ГВУЗ «Киевский национальный экономический университет имени Вадима Гетьмана»

Аннотация. В статье раскрываются фундаментальные теоретические основы специфики земли как товара, национально-государственных особенностей формирования «рынка земли», его государственного регулирования в странах мира и в Украине.

Ключевые слова: земля, товар, земельная рента, спрос, предложение, арендная плата, государственная политика, регулирование, продовольственный кризис.

FEATURES «LAND MARKET» AND ITS REGULATION IN UKRAINE

Ivan I. Malij, Doctor of Economics. Sciences, Professor,
Katerina Zagrebelna, a graduate student, SHEE «Kyiv National Economic University named after Vadym Hetman»

Annotation. The article reveals the fundamental theoretical basis of the specifics of the land as a commodity, the national-state characteristics of the formation of «land market», its state regulation in the world and in Ukraine.

Keywords: land, goods, land rent, demand, supply, rents, public policy, regulation, the food crisis.

Стаття надійшла до редакції 5.04.2016