

О. С. Поступінзаступник начальника – начальник
Управління з контролю за використанням та охороною земель
Головного управління Держгеокадастру у Київській області

ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УМОВАХ КРИЗИ ЯК СТРУКТУРНИЙ ЕЛЕМЕНТ РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЛІ

У контексті здійснення структурно-функціонального аналізу державного регулювання ринку землі в умовах кризи постає доцільність деталізації структурних засад регулювання ринку землі з огляду на низку різних контекстних особливостей забезпечення землекористування землею на регіональному рівні. Щодо цього акцентуються регіоналізм на глобальному рівні та регіональне управління на рівні конкретної національної держави в контексті їх детермінованого взаємозв'язку й впливу на розвиток ринку землі в умовах кризи. Метою статті є здійснення аналізу державного регулювання земельних відносин в умовах кризи як структурного елемента розвитку ринку землі. Досягнення цієї мети обумовлює вирішення відповідних завдань, таких як ідентифікація землі як об'єкта державного регулювання, конкретизація основних параметрів державного регулювання земельних відносин як структурної складової формування ринку землі.

Аналізуючи державне регулювання земельних відносин як структурний елемент розвитку ринку землі, вважаємо можливим чітко простежити детермінацію між активною роллю держави в контексті формування земельних відносин та забезпеченням конкурентного потенціалу аграрного сектору держави, який безпосередньо залежить від рівня розвитку ринку землі. Здійснений аналіз державного регулювання земельних відносин в умовах кризи як структурний елемент розвитку ринку землі дав змогу ідентифікувати землю як об'єкт, який потребує домінуючої участі органів публічної влади та бізнес-середовища в контексті формування національної системи землекористування та формування цивілізованих ринкових відносин; обґрунтувати доцільність запровадження комплексно нового підходу до перетворення землі на реальний високодохідний інструмент забезпечення виробничого потенціалу держави; охарактеризувати детермінацію між активною роллю держави в контексті формування земельних відносин та забезпеченням конкурентного потенціалу аграрного сектору держави, який безпосередньо залежить від рівня розвитку ринку землі; конкретизувати основні параметри державного регулювання земельних відносин як структурної складової формування ринку землі в умовах кризи, функціональні регулятори, які слугують стимулюванню ефективного використання земельних об'єктів, активізації їх орендування, залучення орендарів, землевласників та землекористувачів до забезпечення обігу землі.

Ключові слова: земельні відносини, регулювання земельних відносин, земельні об'єкти, ринок землі, ринкові відносини, землекористування.

Постановка проблеми. В контексті здійснення структурно-функціонального аналізу державного регулювання ринку землі в умовах кризи стає доцільною деталізація структурних засад регулювання ринку землі з огляду на низку різних контекстних особливостей забезпечення землекористування землею на регіональному рівні. Щодо цього акцентуються регіоналізм на глобальному рівні та регіональне управління на рівні конкретної національної держави в контексті їх детермінованого взаємозв'язку та впливу на розвиток ринку землі в умовах кризи.

В межах сучасних дослідницьких підходів, спрямованих на артикуляцію, конкретизацію та верифікацію структурно-функціонального аналізу державного регулювання ринку землі, особливої ваги набуває ефективність землекористування на рівні регіонів держави.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. В межах сучасної науки існує значна кількість концепцій щодо ідентифікації земельних відносин як об'єкта державного регулювання, Різним аспектам земельних відносин присвячено роботи низки дослідників, таких як А. Левов,

П. Кухтін, І. Мінаєв, Г. Ніконова, В. Прокопенко, А. Трофімов, М. Юхно, роботи яких склали науково-теоретичне підґрунтя статті.

Мета статті – здійснення аналізу державного регулювання земельних відносин в умовах кризи як структурного елементу розвитку ринку землі. Досягнення цієї мети обумовлює вирішення відповідних завдань, таких як ідентифікація землі як об'єкта державного регулювання, конкретизація основних параметрів державного регулювання земельних відносин як структурної складової формування ринку землі.

Виклад основного матеріалу. Акцентуалізація соціально-економічного розвитку сучасної держави, що базується на змінах економічної системи та монополізації держави на земельні ресурси, формування нових форм власності на землю досить чітко увиразнюють нову смислову органіку ефективності землекористування на рівні регіонів держави, де його основним регулятором є регульований ринок землі, який забезпечує сталу збалансованість продажу права власності та продажу права земельної оренди [1, с.139]. В результаті цього разом з державною земельною власністю стала з'являтися приватна власність на землю юридичних осіб та громадян, що зумовило об'єктивну доцільність нормативно-правового забезпечення ринку землі, який би забезпечував формування інституційної структури управління земельними відносинами та земельними ресурсами, формування земельного кадастру, розвиток орендних відносин. З огляду на це логіка дослідження означеного аспекту обумовлює необхідність чіткої методологічної конкретизації сутності ринку землі в умовах кризи та зміни його константної органіки.

Сучасний розвиток світової економіки в умовах кризи зумовлює доцільність створення регульованої ринкової економіки, яка вимагає такого державного управління земельними ресурсами, яке забезпечує суворе дотримання системи земельного та цивільного законодавства разом з економічною самостійністю суб'єктів землекористування [2, с. 20]. Такий контекст свідчить про те, що землі як унікальний природний ресурс є важливим стратегічним об'єктом соціально-економічного та політичного розвитку держави. Саме тому в межах дослідження доцільно виходити з розуміння землі як об'єкта громадського обігу та об'єкта оподаткування, який потребує домінуючої участі органів публічної влади та бізнес-середовища

в контексті реформування земельних відносин та формування національної системи землекористування. Це безпосередньо потребує особливої методологічної та технологічної артикуляції щодо вирішення питань формування цивілізованих ринкових відносин, що передбачає запровадження комплексно нового підходу до перетворення землі на реальний високододатковий інструмент забезпечення виробничого потенціалу держави.

Традиційно в межах більшості дослідницьких підходів під ринком землі прийнято розуміти «комплексний механізм регулювання та оптимізації параметрів та функцій землекористувань – конкретних земельних ділянок» [3, с. 339]. Виходячи з такої гностики розуміння ринку землі, вважаємо доцільним окрему увагу приділити основним структурним процедурам державного регулювання ринку землі, до яких належать проведення необхідних землепорядних робіт та робіт державного кадастрового обліку земельних ділянок, що забезпечує його цивілізованість та розвиток ринкових відносин у державі. З огляду на це ринок землі «передбачає всі види руху землі між власником і покупцем, а також різні форми передачі юридичних прав, включаючи операції з її продажу, обміну, оренди, передачі у спадок, поступок прав, тимчасового користування» [3, с. 340]. Отже, ринок землі є економічною системою, в межах якої здійснюється земельний обіг, який забезпечується сукупністю операцій, які приводять до зміни власника або користувача.

В контексті структурного аналізу ринку землі доцільно виходити зі гностичного та методологічного контексту його розуміння, який формує новітнє ставлення до землі як вартісного інструменту формування цивілізованих економічних відносин. Підтверджуючи це, Г. Ніконова наголошує на полярності ідентифікації структурної цінності ринку землі. Така аргументація вченої базується на тому, що ринок землі, з одного боку, формує ставлення до землі як до особливої цінності, спонукає використовувати її раціональніше, створює механізми передачі землі більш ефективним користувачам, а з іншого боку, не перешкоджає безгосподарному ставленню до землі, в результаті чого виникає загроза виведення із сільськогосподарського обігу родючих сільськогосподарських угідь, зниження ґрунтової родючості, оскільки в гонитві за заробітком не враховується необхідність збереження єдиного земельно-

го потенціалу, земля частіше за інші засоби виробництва виявляється об'єктом спекуляцій, а ціна на земельні ділянки формується без урахування їх корисності [4, с. 14]. Виходячи з цього, вчена вважає можливим усунути відповідні негативні наслідки розвитку ринку землі, але лише за умови ретельного врахування специфіки природно-кліматичних, економічних і соціальних особливостей регіону. Слід не тільки артикулювати доцільність функціонального послаблення регламентації державою розвитку ринку землі, але й враховувати той факт, що в процесі трансформації земельних відносин держава може послаблювати контроль над розвитком ринкових процесів, оскільки це може привести до деструктивної диверсифікації сфери економічного розвитку держави.

Держава, відіграючи активну роль у процесах регулювання земельних відносин та здійснення земельної політики, пріоритетне коло своїх інтересів формує навколо реалізації державних інтересів, спрямованих на ефективне використання та збереження земельних ресурсів та розвиток земельного потенціалу держави. Це дає змогу ідентифікувати методологічно новий контекст розуміння державного регулювання ринку землі як частини економічної системи держави, яка забезпечує стабільність функціонування земельних відносин в умовах відповідних кризових ситуацій. Отже, під державним регулюванням ринку землі розуміється сукупність взаємопов'язаних цілей, завдань, принципів і функцій держави, в результаті реалізації яких формується й функціонує ефективне, раціональне, соціально та екологічно орієнтоване землекористування, спрямоване на збереження та підвищення якості сільгоспугідь як засобів виробництва та основ життєдіяльності в інтересах підвищення стійкості сільських територій, якості життя населення й продовольчої безпеки країни [5, с. 177].

Аналізуючи державне регулювання земельних відносин як структурний елемент розвитку ринку землі, вважаємо можливим чітко простежити детермінацію між активною роллю держави в контексті формування земельних відносин та забезпеченням конкурентного потенціалу аграрного сектору держави, який безпосередньо залежить від рівня розвитку ринку землі. Отже, доцільно окремо проаналізувати технологічний аспект регулювання ринку землі, що включає сукупність економічних та організаційних методів, систему регуляторів правових норм

впливу на суб'єкти земельних відносин задля економічно ефективного та екологічно безпечного використання землі [6, с. 64]. Це свідчить про те, що держава шляхом формування ринку землі здобуває можливість через відповідні параметри ринкового регулювання реалізувати свої економічні інтереси. В цьому технологічному конструкті держава відіграє, з одного боку, роль землевласника, а з іншого – роль суб'єкта управління земельними відносинами [6, с. 65]. Отже, держава, здійснюючи регулювання обігу землі, регламентує дії суб'єктів земельних відносин, а також їх відповідальність щодо реалізації ними відповідних функціональних зобов'язань стосовно реалізації певних економічних інтересів.

Обґрунтовуючи такий контекстний ряд ідентифікації державного регулювання земельних відносин як структурну складову формування ринку землі в умовах кризи, вважаємо, що варто враховувати важливу методологічну цінність сільськогосподарського призначення землі. Така аргументація базується на тому, що саме землі сільськогосподарського призначення є стратегічною умовою забезпечення продовольчої безпеки держави. Враховуючи такий контекст, державне регулювання земельних відносин має «регулювати відносини, пов'язані з володінням, користуванням, розпорядженням земельними ділянками із земель сільськогосподарського призначення, встановлювати правила і обмеження, що застосовуються до обороту земельних ділянок і часток у праві спільної власності на земельні ділянки із земель сільськогосподарського призначення – операціях, результатом здійснення яких є виникнення або припинення прав на земельні ділянки із земель сільськогосподарського призначення та частки у праві спільної власності на земельні ділянки із земель сільськогосподарського призначення; визначати умови надання земельних ділянок із земель сільськогосподарського призначення, що перебувають у державній або муніципальній власності, а також вилучення їх у державну чи муніципальну власність» [7]. У такий спосіб держава, забезпечуючи регулювання земельного обігу, зобов'язана забезпечувати оперативне вирішення проблем, пов'язаних з управлінням та розпорядженням земельними ресурсами.

Висновки і пропозиції. Таким чином, здійснений аналіз державного регулювання земельних відносин в умовах кризи як структурний елемент розвитку ринку землі дав змо-

гу ідентифікувати землю як об'єкт, який потребує домінуючої участі органів публічної влади та бізнес-середовища в контексті формування національної системи землекористування та формування цивілізованих ринкових відносин; обґрунтовано доцільність запровадження комплексно нового підходу до перетворення землі на реальний високодохідний інструмент забезпечення виробничого потенціалу держави; охарактеризовано детермінацію між активною роллю держави в контексті формування земельних відносин та забезпеченням конкурентного потенціалу аграрного сектору держави, який безпосередньо залежить від рівня розвитку ринку землі; конкретизовано основні параметри державного регулювання земельних відносин як структурної складової формування ринку землі в умовах кризи; конкретизовано функціональні регулятори, які слугують стимулюванню ефективного використання земельних об'єктів, активізації їх орендування, залученню орендарів, землевласників та землекористувачів до забезпечення обігу землі.

Список використаної літератури:

1. Кухтин П. Методология управления земельными ресурсами : монография. Москва : Карпов Е.В., 2018. 264 с.
2. Прокопенко В., Юхно М. Регулююча роль держави в розвитку іпотечного кредитування землі. Економіка та управління національним господарством. 2010. № 3. С. 19–22.
3. Левов А. Методология управления земельно-имущественным комплексом в регионе : учебно-методическое пособие. Москва : ФГНУ «Российский научный центр государственного и муниципального управления», 2018. 410 с.
4. Никонова Г., Трофимов А. К вопросу методологии государственного регулирования рынка сельскохозяйственных угодий. АПК: экономика, управление. 2016. № 10. С. 13–22.
5. Назаренко В., Шмелев Г. Земельные отношения и рынок земли. Москва : Памятники исторической мысли, 2015. 292 с.
6. Минаков И. Формирование и развитие рынка земли. Вестник МичГАУ. 2013. № 4. С. 63–66.
7. Доклад о состоянии и использовании земель в современном мире в 2018 г. URL: <https://rosreestr.ru/site/activity>.

Postulin O. S. State regulation of land relations in crisis as a structural element of development of the land market

In the context of structural and functional analysis of state regulation of the land market in a crisis, it is advisable to detail the structural principles of regulation of the land market, considering the different contextual features of the provision of land use at the regional level. In this respect, regionalism at the global level and regional governance at the level of a particular nation-state are accentuated in the context of their deterministic interconnectedness and impact on the development of the land market in a crisis.

The purpose of this article is to analyze the state regulation of land relations in times of crisis as a structural element of land market development. Achieving this goal leads to the solution of relevant tasks, including: identification of land as an object of state regulation, concretization of the main parameters of state regulation of land relations as a structural component of the formation of the land market.

Analyzing state regulation of land relations as a structural element of the development of the land market, it is possible to clearly trace the determination between the active role of the state in the context of land relations and ensuring the competitive potential of the agrarian sector of the state, which depends directly on the level of land market development.

The analysis of state regulation of land relations in a crisis as a structural element of the land market development allowed to identify land as an object that requires the dominant involvement of public authorities and the business environment in the context of the formation of the national land use system and the formation of civilized market relations; substantiate the feasibility of introducing a comprehensive new approach to the transformation of land into a real high-yield instrument for ensuring the production potential of the state; to characterize the determination between the active role of the state in the context of the formation of land relations and the provision of competitive potential of the agrarian sector of the state, which depends directly on the level of development of the land market; specify the main parameters of state regulation of land relations as a structural component of the formation of the land market in a crisis, functional regulators that serve to stimulate the effective use of land objects, enhance their lease, attract tenants, landowners and land users to ensure land commerce.

Key words: *land relations, regulation of land relations, land objects, land market, market relations, land use.*