

6. Ван Циншен Историко-культурный туризм и развитие туристических городов / Ван Циншен. – Электронный ресурс: Режим доступа: http://librar.org.ua/sections_load.php?s=business_economic_science&id=1756.

7. Костин А. Н. Проектируем тематический парк / А. Н. Костин // Территория и Планирование. – М.: ООО «Би-Групп». – 2012. – №4 (40). – С. 82-89.

Крисак А.І.

*голова Волинського обласного відділення,
Всеукраїнська громадська організація «Ліга оцінювачів земель»*

ІНСТИТУЦІОНАЛЬНИЙ ПОГЛЯД НА РИНОК ЗЕМЛІ В УМОВАХ СТАЛОГО РОЗВИТКУ

В останній час все більшого поширення набувають ідеї сталого розвитку, які є альтернативою необмеженому економічному росту, що привів до деградації біосфери, які запропоновані світовою спільнотою на конференції в Ріо-де-Жанейро 1992 року та підтримані на послідувачих конференціях «Ріо+5», «Ріо+10», «Ріо+20».

Земля є унікальним продуктом природи, який одночасно виступає найважливішим засобом виробництва і, як будь-який інший засіб виробництва, є товаром. Визначення землі товаром зумовлює необхідність формування повноцінного ринку землі.

З інституціонального погляду ринок землі є сукупністю кадастрових, майнових та інших спеціальних установ, а також структур органів юстиції, завдяки яким відповідно до правил та згідно з чинним законодавством відбувається перерозподіл землі між учасниками земельних відносин [1]. Отже, ринок землі – являє собою систему інституцій, через яку здійснюється різноманітна діяльність, пов'язана з передачею прав на земельні ділянки.

Ринок землі є одним із сегментів ринкової економіки, що динамічно розвивається. Ступінь його розвиненості багато в чому визначається рівнем інституціональної організованості економічних форм взаємодії його суб'єктів. Ринок завжди і скрізь інституціонально облаштовується, проте для ринку землі цей процес має особливе значення й істотні відмінності, що обумовлено специфікою як самих об'єктів, які є на ньому, так і поведінкою суб'єктів, що з ними працюють. Цікаво, що відомий інституціоналіст Д. Норт, розкриваючи природу інститутів, як приклад використовує інституціональну схему земельного ринку, тим підкреслюючи класичну зумовленість його конституціоналізації [2].

Враховуючи незворотність змін у сфері земельних відносин, що стосуються фундаментальних основ володіння, користування, розпоряджання, відновлення та охорони земель, і необхідність усунення соціальних антагонізмів та екологічних негативів унаслідок тіньового й нецільового розподілу найбільш ліквідних складових земельного фонду, на порядок денний вийшла проблема формування принципово нової схеми ринку земель. Зусилля виконавчої та законодавчої влади, а також громадських організацій мають спрямовуватися на подальшу інституціоналізацію сучасних суб'єктів земельного ринку, які забезпечать справедливий перерозподіл земельних ресурсів і тим самим удосконалення інституціонального середовища землекористування, що через певний період створить достатні інституціональні передумови для зняття мораторію на вільний оборот сільськогосподарських угідь.

Створення правових, економічних і організаційних умов розвитку ринку земель потребує належного інституційного забезпечення, спрямованого на реалізацію гарантованого Конституцією України права власності на землю громадян, юридичних осіб і держави, ефективного та раціонального використання земель, сприяння розвитку підприємництва.

Необхідною умовою політики інституціональних форм є те, що вони не повинні мати хаотичний характер, оскільки це може призвести до колапсу інститутів, не повинні бути надто швидкими, але й не відставати від завдань через занадто повільні дії. Відставання інституціональних змін від конкретних заходів економічної політики поглиблюватиме антагоністичні суперечності в суспільстві, а не сприятиме вдосконаленню ринкового середовища [3].

Одними з базових умов функціонування ринку землі є наявність економічно та юридично незалежних суб'єктів, які мають бажання та спроможні здійснювати угоди щодо купівлі-продажу, обміну товарів; вільне ціноутворення, яке здійснюється на основі попиту й пропозиції; наявність конкуренції, яка запобігає окремим особам визначати умови реалізації товарів на ринку [4].

Поліпшенню земельних відносин і поживленню обігу земельного капіталу в умовах нинішнього перехідного стану до сталого розвитку, вважає Новоторов О.С., сприяють наступні інституціональні заходи:

- формування мережі земельних іпотечних банків при активній участі держави;
- здійснення кадастрової і ринкової оцінки земельних ресурсів; створення системи законодавчого захисту права користування земельною власністю;
- формування єдиної системи державного земельного кадастру і реєстрації прав на нерухомість;
- створення кредитних ресурсів [5].

Земельний ринок в умовах сталого розвитку має включати ті інститути, які на принципах платності, конкурентності, строковості, справедливості та відтворюваності забезпечуватимуть капіталізацію земельної складової продуктивних сил, концентруватимуть необхідні для реалізації землеохоронних проектів фінансові ресурси, впливатимуть на взаємовідносини між власниками земель та землекористувачами-орендарями.

Список використаних джерел:

1. Кресникова Н.И. Механизмы функционирования земельного рынка // Земельный вестник России. – 2003. – № 3. – С. 10-15.
2. Хвесик М.А. Институциональный механизм мѣського землекористування: сучасний стан та перспективи удосконалення: Монографія. / Хвесик М.А., Голян В.А., Мосійчук Ю.А. – К.: Книжкове вид-во НАУ, 2005. – 208 с.
3. Савченко В.Ф. Національна економіка / В.Ф. Савченко. – Чернігів: Знання, 2011. – 385 с.
4. Хомутенко В. Ринок землі в Україні: передумови та наслідки. / Хомутенко В., Волкова О. / Економіст №11. – листопад 2011 – С. 83-85
5. Новоторов О.С. Земельні відносини в економічній системі України: стан та концептуальні напрямки розвитку. / Економічні науки – Зб.наук.праць. ЛНТУ. Част. 2., Вип. 5(19) – Луцьк, 2008. – С. 142-156.