**Лекція 9. Ринкові відносини в аграрному секторі економіки**

1.  Земля як фактор виробництва та об’єкт економічних відносин. Рентні відносини

2.  Ринок землі та особливості його функціонування. Ціна землі

3.  Ринкове реформування аграрного сектора в Україні

4.  Ринок нерухомості та його інфраструктура

**Мета:**

*Освітня* – вивчити поняття аграрного сектору, земля як фактор виробництва та об’єкт економічних відносин.

*Розвиваюча* – розвивати логічне мислення, вміння використовувати отримані теоретичні знання на практиці.

*Виховна* – виховати прагнення студента до самоосвіти, сформувати сучасний світогляд на економічні проблеми.

**РЕКОМЕНДОВАНА ЛІТЕРАТУРА**

1. Базилевич В.Д. Економічна теорія: політекономія. Підручник / В.Д.Базилевич. – Київ: Видавничий дім «Альтернативи», 2015. – 457 с.
2. Башнянин Г.І. Політична економія. Підручник / Г.І.Башнянин, П.Ю.Лазур, Медведєв В.С. – Київ: Знання, 2010. – 348 с.
3. Мочерний С.В. Економічна теорія. Навчальний посібник. / С.В.Мочерний. Київ : Видавничий центр «Академія», 2005. – 341 с.
4. Ніколенко Ю.В. Політична економія. Підручник / Ю.В. Ніколенко – К.: Центр учбової літератури, 2009. – 425 с.
5. Рибалкін В.О. Основи економічної теорії. Посібник для студентів вищих навчальних закладів / В.О. Рибалкін, М.О. Хмелевський, Т.І. Біленко, А.Г. Прохоренко – К. : Видавничий центр «Академія», 2003. – 352 с.
6. Федоренко В.Е. Основи економічної теорії. Підручник. / В.Е.Федоренко. – Київ, «Алетра», 2005. – 617 с.

***1. Земля як фактор виробництва та об’єкт економічних  відносин. Рентні відносини***

***Земля*** як фактор виробництва відіграє особливу роль. Відомий англійський економіст, класик економічної науки Уільям Петті ще в ХVІІ ст. підкреслював, що земля – мати багатства. І понині значення цього фактора не зменшується. Земля – це засіб виробництва, створений природою. Поняття “земля як фактор виробництва“ має широкий зміст: земля є одночасно операційним базисом виробництва (в промисловості), сховищем природних ресурсів (родовища мінералів, нафти, газу), природною основою сільськогосподарського виробництва (орні землі, пасовища, водоймища), територіальною площадкою для розміщення житлових приміщень. У сільському господарстві земля є головним засобом виробництва, тобто одночасно і предметом праці, і засобом праці.

***Земельні*** ***відносини*** характеризують взаємозв’язки між суб’єктами відносно різних повноважень, пов’язаних із землею.

Складовою земельних відносин є ***аграрні*** ***відносини***(від лат. *agrarius* – „земельний”). Це економічні відносини, які формуються в суспільстві  між його членами, господарствами та державою з приводу володіння, користування і розпорядження землею як головним засобом виробництва в сільському господарстві, а також виробництва і реалізації сільськогосподарської продукції та розподілу доходів господарств, називаються. Вони мають певні особливості.

По-перше, йдеться про економічні відносини з приводу землі як особливого фактора виробництва, який має природне походження і характеризується:

1) природною *невідтворюваністю* та *обмеженістю* (кількісною та якісною): площа землі є постійною, і людина не може її змінити, як не може змінити географічне розташування або кліматичні фактори певної місцевості;

2) *неоднорідністю*земельних ділянок. Ефективність виробництва у сільському господарстві (продуктивність землі як виробничого ресурсу) значною мірою залежить від якості земельних ділянок, їхньої родючості, місця розташування щодо ринків засобів виробництва для сільського господарства і ринків збуту сільськогосподарської продукції.

При цьому розрізняють природну і економічну родючість землі.  *Природна родючість землі*зумовлена природними чинниками. Наприклад, піщані землі мають нижчу родючість, ніж чорноземи. *Економічна родючість землі* визначається рівнем господарювання: внесенням добрив, створенням меліоративних систем, застосуванням нових технологій, високоврожайних сортів рослин і продуктивніших порід тварин;

3) неможливістю швидко змінити своє функціональне призначення (наприклад, несільськогосподарське на сільськогосподарське) через різні типи ґрунтів, характер будівель, які знаходяться на землі, різні капіталовкладення у землю тощо;

4) іммобільністю (непереміщуваністю).

По-друге, у виробництві сільськогосподарської продукції взаємодіють три групи економічних суб’єктів – земельні власники, підприємці-орендарі та наймані працівники.

Відносини власності на землю притаманні будь-якому суспільству і пройшли тривалий шлях розвитку. За сучасних умов у більшості країн світу власники земель, що використовуються у сільськогосподарському виробництві, поділяються на дві групи: 1) ті, хто самі здійснюють господарську діяльність, використовуючи власну або найману працю; 2) ті, хто не займається сільськогосподарською діяльністю, а здає землю у платне користування іншим особам. У Земельному кодексі України (2001) визначені такі форми власності на землю, як державна, комунальна, приватна, і вказано, що всі ці форми власності є рівноправними.

Економічний зміст земельної власності реалізується через *право* *власності*. В економічній і юридичній літературі традиційно виділяють: право розпорядження землею, право володіння землею і право користування землею.

***Розпорядження землею*** – це вища категорія прав власності на землю. Розпорядник землі є її повним власником. Він має право самостійно вирішувати долю землі як об’єкта власності  (організовувати сільськогосподарське виробництво,  заставляти землю в іпотечному банку для отримування кредиту, здавати землю в оренду, продавати або обмінювати земельну ділянку, дарувати землю тощо) або делегувати таке право іншим суб’єктам.

***Землеволодіння*** означає не повне, часткове привласнення конкретної ділянки землі окремою особою, групою осіб або державою. Володар певної ділянки землі має монопольні права на  господарське використання землі, на вироблену продукцію і на дохід від її реалізації. Володарем землі може бути як власник, так і не власник (наприклад, підприємець-орендар). Останній повинен діяти на умовах, визначених власником.

***Землекористування***передбачає фактичне використання корисних властивостей даної ділянки землі окремим суб’єктом господарювання. Користувач землі має право власності лише на вироблену продукцію і на дохід від її реалізації. Якщо користувач не є власником землі, він укладає угоду з власником щодо термінів та інших умов землекористування. Власник при цьому одержує дохід від надання права користування об’єктом власності.

По-третє, обмеженість землі як економічного блага, що знаходиться у приватній власності,  виступає джерелом ***ренти***(від фр. *rente* – повертаю, сплачую).

Сучасна економічна наука визначає ренту як *ціну*, що сплачується власникові за використання землі та інших природних ресурсів, пропозиція яких обмежена через  їхню невідтворюваність. Дані природні ресурси тому не мають замінників і, відповідно, альтернативної вартості. Саме унікальні умови пропозиції землі та інших природних ресурсів відрізняють рентні платежі від інших доходів – заробітної плати, прибутку і процента.

Розрізняють дві форми земельної ренти – диференційну та абсолютну. У межах абсолютної ренти як її різновид виділяють монопольну ренту.

***Диференційна* *рента***утворюється незалежно від форм власності на землю внаслідок неоднорідності землі і має дві форми – першу та другу.

В основі *диференційної* *ренти I* лежить диференціація земельних ділянок  залежно від: 1) природноїродючості і кліматичних особливостей; 2) місцеположення  щодо ринків збуту продукції. Більш родючі ділянки дають більше продукції, ніж гірші землі. Більш віддалені від споживачів землі вимагають більших витрат на транспортування продукції, ніж землі, розташовані поруч з ринками збуту. Однак споживачі пред’являють попит на всю сільськогосподарську продукцію. І зосередити виробництво сільськогосподарської продукції лише на кращих землях неможливо. Необхідно обробляти всі землі.

*Диференційна рента II* виникає на основі різної продуктивності додаткових вкладень капіталу в одну й ту ж ділянку землі. Даний вид ренти пов’язаний не з природною, а з економічною родючістю ґрунту – внаслідок інтенсивного ведення сільського господарства: запровадження комплексної механізації, використання сучасної системи машин, хімізації меліорації земель тощо. Значне зростання продуктивності праці й урожайності сільськогосподарських культур, як і в разі з диференціальною рентою I, веде до зменшення витрат на одиницю продукції, утворення надлишку ціни над середніми загальними витратами, тобто ренту.

Причиною диференціальної ренти, як бачимо, є монополія на землю як на об’єкт господарювання:господарства, що розташовані на кращих землях, створюють додатковий чистий дохід, чого позбавлені інші господарства.

***Абсолютна*** ***рента*** – це дохід від землі будь-якої якості і призначення. Власник землі ніколи не надасть у користування орендарю безоплатно навіть гірші землі, оскільки існує монополія на землю як об’єкт власності. Джерелом абсолютної ренти є надлишок ринкової ціни на сільськогосподарську продукцію над ціною виробництва (середні затрати виробництва плюс середній прибуток). Деякі західні економісти, правда, ставлять під сумнів  утворення надлишку прибутку над середнім прибутком у сучасному, технічно оснащеному сільському господарстві. Однак причина виникнення абсолютної ренти – монополія приватної власності на землю – все рівно зберігається.

***Монопольна рента*** утворюється при обмеженості і невідтворюваності земель особливої якості або у певних кліматичних умовах, що дозволяє виробляти таку сільськогосподарську продукцію, яку за інших умов виробити неможливо (наприклад, вирощувати виноград, тютюн, чай, ананаси, цитрусові тощо). Оскільки нових земель відповідної якості до сільськогосподарського обороту залучити вже не можна, а попит на продукцію не задовольняється, продукція реалізується за монопольно високими цінами. Різниця між монопольно високою ціною продукту і економічними витратами і становить монопольну ренту, яка надходить у розпорядження землевласника.

Отже, ***рентні відносини*** виникають з приводу виробництва і розподілу чистого доходу між виробниками і власниками землі (державою).

По-четверте, на відміну від інших засобів виробництва, які є продуктами людської праці і мають вартість, земля в природному стані не є продуктом праці і тому не має вартості. Але в умовах ринкової економіки та приватної власності на землю, вона стає джерелом доходу (ренти). Саме можливість одержання земельної ренти робить землю об’єктом ринкових відносин, є передумовою набуття землею товарної форми. Одночасно лише через ренту, тобто вартість особливої послуги землі, може бути визначена ринкова вартість землі.

Економісти інколи стверджують, що при купівлі землі взагалі купується не сама земля, а дохід, який вона буде регулярно приносити у майбутньому, а саме рента. Більше того, в процесі ринкового обороту земля набуває форми не тільки товару, а й капіталу. Спочатку формується іпотечно-кредитна форма землі-капіталу, а потім – форма фіктивного капіталу. Це передбачає вчинення з приводу землі різних юридичних дій (передача в оренду, купівля-продаж, застава, передача в спадщину).

***2. Ринок землі та особливості його функціонування.***

***Ціна землі***

***Ринок землі***– це сукупність економічних механізмів, що забезпечують встановлення, зміну та припинення прав на земельні ділянки, які відбуваються на підставі юридично оформленого договору й опосередковуються грошовим чи натуральним платежем.

***Попит на землю*** складається із сільськогосподарського (D сг) та несільськогосподарського (D нсг) попиту:

                                               D =  D сг  + D нсг.

            Сільськогосподарський попит на землю є похідним від попиту на продовольство, створюване в рослинництві та тваринництві, і враховує рівень родючості ґрунтів та можливості її підвищення, а також її розташування, тобто віддаленість від центрів споживання продовольства та сировини. Попит на продукти харчування нееластичний, бо обсяг попиту на основні види продовольства змінюється несуттєво навіть при значній зміні цін.

            Несільськогосподарський попит має стійку тенденцію до зростання. Це попит на землю для  будівництва житла, об’єктів інфраструктури, доріг та інших об’єктів. Несільськогосподарський попит, як правило, байдужий до рівня родючості ґрунтів, але значною мірою залежить від місця розташування земельних ділянок.

***Ціна землі*** встановлюється на рівні ціни рівноваги пропозиції землі і попиту на неї.  Але орієнтується вона на ренту. Земля – це особливий товар, що є продуктом природи і не має початкової вартості, але має ціну. Тому така ціна називається ірраціональною. Основою ціни землі є дохід, який земля дає її власнику, тобто рента. Ціну купівлі-продажу земельних ділянок тому ще називають ***капітальною ціною землі.***

Отже, ціна землі – це дисконтований потік її доходу (ренти), або капіталізована земельна рента.

Ціна землі має тенденцію до зростання. Особливо помітно підвищуються ціни на земельні ділянки в містах. Цьому сприяють зростання ренти та попиту на ділянки під будівництво.

В Україні, в умовах відсутності повноцінного ринку землі, проводять ***нормативну*** та ***експертну грошові оцінки земельних ділянок****.* Нормативну використовують як базу для оподаткування. Експертну – як базу для визначення ринкової ціни земельної ділянки при здійсненні різних видів трансакцій із земельними ділянками (купівля – продаж, дарування, міна тощо). При цьому вважається, що експертна ціна земельної ділянки – це найбільш імовірна ціна її продажу на конкретну дату в умовах конкурентного ринку.

Між тим на ринку землі продається не тільки земля як матеріальний об’єкт, але й відбувається обмін правами на землю. Вище ми розглянули *ринок прав власності* *на землю*, тобто ринок землі, на якому здійснюється купівля-продаж землі як товару у повну власність. Земля при цьому відчужується від її власника.

Однак існує  і *ринок прав тимчасового користування і володіння землею*, або ринок оренди (суборенди) послуг землі. При цьому власність на даний економічний ресурс від власника не відчужується.

***Оренда* *землі***(від лат. *arendo* – здаю в найми, наймаю)є формою землекористування (землеволодіння), за якої власник землі передає земельну ділянку на деякий строк за певну винагороду (орендну плату) і на основі договору оренди іншій особі (орендарю) для ведення господарства.

***Орендна плата*** включає:

1) земельну ренту – суму грошей (ціну), що сплачується орендарем власнику землі за право господарювати на земельній ділянці;

2) процент на капітал, який був вкладений у процесі господарювання у землю – у поліпшення ґрунтів, будівництво шосейних доріг, поливних споруд тощо (однаково, кому здається ділянка – колишньому орендарю чи новому);

3) амортизаційні відрахування по об’єктах, збудованих на земельній ділянці.

Орендну плату інколи ще називають ***прокатною ціною землі.***

Оренда, як бачимо, відтворює рух позичкового капіталу (кредитних ресурсів), коли відбувається передавання грошового капіталу у позику з метою одержання доходу-процента. Орендна плата тоді стає формою плати за користування землею як грошовим капіталом, а її величина залежить від рівня продуктивності (дохідності) „позиченої землі”.

Ринок оренди земель є розвинутим у багатьох країнах. Наприклад, у Франції орендується більше половини земель, у Великій Британії – близько 40%, у США – 45% фермерів орендують землю у держави чи приватних осіб. Мінімальний строк оренди у Франції становить 25 років. Причому землю в оренду надають у тому випадку, якщо орендар до моменту припинення оренди не досягне пенсійного віку, якщо він володіє необхідними знаннями для ведення сільськогосподарського виробництва та ін. У Великій Британії орендар повинен бути віком до 40 років, мати добре здоров’я, відповідні знання, досвід роботи на землі та необхідний капітал для організації аграрного виробництва.

Сучасна аграрна реформа в Україні передбачає перехід на переважно земельно-орендні відносини між власниками землі (земельних паїв) та суб’єктами господарювання і обов’язкову платність за використання землі між суб’єктами земельних відносин. Це сприятиме формуванню і функціонуванню ринку земельних ресурсів. Законодавчо оренда земель, а відповідно, і ринок оренди земель регулюються у нашій країні головним чином Законом України “Про оренду земель” (1998) в редакції від 02 жовтня 2003 року.

Нині серед учених-аграрників і практиків утверджується думка, що земельна рента має вилучатися безпосередньо шляхом рентних платежів з кожного гектара землі залежно від його економічної оцінки, яку дано в державному  земельному кадастрі.

***3. Ринкове реформування аграрного сектора в Україні***

В Україні на сучасному етапі поки що немає повноцінного ринку земельних ресурсів. Але це не заважає купівлі-продажу земель в нелегальній, прихованій формі, від чого держава втрачає значну частку доходів бюджету. За оцінками незалежних експертів, щорічні обороти тіньового ринку землі в Україні складають близько $ 50-60 млн. Купують землю сільськогосподарського призначення в обхід мораторію за різними мотивами, найчастіше під забудову, змінюючи її цільове призначення.

Земельний Кодекс України відкриває шлях для здійснення повноцінних ринкових відносин. Проте його повне втілення на практиці, за оцінками фацівців, потребує розробки більш ніж 20 спеціальних законодавчих актів, що регулюють ринок земельних ресурсів. Це в першу чергу стосується розробки та прийняття Закону про ринок земель, спрямованого на регулювання відносин  щодо  переходу права власності на  земельні ділянки головним чином на основі договору купівлі-продажу, а  також інших договорів (міни, дарування, успадкування тощо).

Подальшому становленню та функціонуванню ринку земельних ресурсів в умовах нинішнього стану економіки України можуть сприяти наступні інституціональні заходи:

- інвентаризація всіх  земель, їх грошова оцінка та закріплення права власності на всі без винятку землі;

- формування мережі земельних іпотечних банків за активної участі держави;

- формування єдиної системи державного земельного кадастру і реєстрації прав на нерухомість;

- удосконалення системи законодавчого захисту права володіння, користування і розпорядження земельною власністю.

          На сучасному етапі земельна реформа має розв’язати проблему переходу до приватної власності на землю в різних формах — не тільки індивідуальної чи сімейної, але й корпоративної, спільної часткової тощо. Реформування земельних відносин відбувається на основі процесів роздержавлення і приватизації земельного фонду України. Водночас земельні відносини в Україні не можна вважати достатньо врегульованими, особливо в частині оцінки земельних угідь, охорони земель, створення регульованого ринку землі тощо.

     Необхідним є й подальший розвиток організаційно-правових форм підприємницької діяльності в сільськогосподарському виробництві. Сьогодні на селі функціонують приватні, державні, колективні, кооперативні, орендні підприємства, товарні селянські і фермерські господарства. Особливе місце займають особисті селянські господарства, де виробляється значна частина валової продукції сільського господарства (насамперед картоплі, овочів, м’яса, молока, яєць тощо). Серед нових форм господарювання значну роль починають відігравати агропромислові комбінати та об’єднання, агрофірми, агроконсорціуми, акціонерні товариства, різні форми  кооперації, виробничі та науково-виробничі системи тощо.

        Розвиток ринкових відносин в аграрному секторі України, поряд з реформуванням земельних відносин, також передбачає реформування ціноутворення з метою досягнення паритету цін на сільськогосподарську продукцію, промислові засоби виробництва та виробничі послуги.

Важливим завданням залишається вирішення соціальних проблем на селі шляхом забезпечення соціальної спрямованості аграрних перетворень.

***4. Ринок нерухомості та його інфраструктура***

У перехідний період відбувається становлення нового сектора ринкової економіки – ринку нерухомості. Цей ринок тісно взаємодіє з іншими секторами фінансового ринку, а саме, з ринками капіталу, цінних паперів, інвестиційних ресурсів. На ринку нерухомості акумулюються значні грошові кошти, які беруть активну участь у перетоках капіталу і забезпечують вирівнювання середньої норми доходу.

Становлення ринку нерухомості стало здійснюватися в умовах трансформаційних перетворень державної власності в процесі її роздержавлення і приватизації. У цих умовах нерухомість починає набувати властивостей товару і капіталу. Довгий час економічна теорія не розглядала «нерухомість» як особливу категорію, тому що в адміністративній економіці вона не мала економічної цінності. Однак в процесі економічних реформ стає зрозуміло, що нерухомість є економічним явищем, має специфічні властивості товару і капіталу, особливі закономірності розвитку і функціонування. Зараз нерухомість є повноправним об'єктом ринкових відносин. Навколо неї складається система цивільно-правових відносин (державна реєстрація, іпотека, оподаткування, фінансування та ін.), її обслуговують численні інститути (державні установи, ріелтери, оцінювачі, забудовники, фінансові установи і т.п.), з нею активно взаємодіють інші види ринків (споживчих товарів, чинників виробництва, цінних паперів, кредитних зобов'язань), від неї залежать механізми ринкового ціноутворення, інвестування, заощадження в економіці загалом.

В сучасних умовах поняття “***нерухомості***” найбільш активно використовується у правових документах. Але без визначення економічного змісту дуже важко буде раціонально регулювати відносини, які виникають у зв’язку з нерухомою власністю. У більшості визначень, що зараз використовуються в науковій літературі, нерухомістю вважається земля і все, що міцно, нерозривно пов'язане з нею природним чином (ліса, водоймища, надра) або діями людей (будівлі, споруди).

 Початковою формою нерухомості є земля. Вона входить до складу нерухомості як *земельна ділянка (територія),*яка має певну площу (розмір), фізичні властивості (якість і склад ґрунту, рельєф, особливі кліматичні умови) і місцеположення (відстань) відносно розташування джерел сировини, постачальників і споживачів, центрів концентрації попиту, транспортних ліній і т.п. Але економічна цінність землі залежить від тих об’єктів, які на ній розташовані, в свою чергу, корисність та вартість самої нерухомості визначається якісними характеристиками землі. Такий взаємозв’язок дозволяє розглядати нерухомість у двох значення.  У широкому значеннінерухомість являє собою землю і все, що з нею міцно пов'язано. У вузькому значенні нерухомість - це тільки ті об'єкти, які безпосередньо пов'язані із землею. Суто економічний зміст нерухомості можна визначити як матеріально-речову форму капіталу, зрощеного із землею.

 Особлива економічна природа нерухомості пов'язана з такою фундаментальною властивістю землі, як *обмеженість.*Остання означає, з одного боку, абсолютну рідкість (невідтворність) землі як природного блага (у цьому значенні альтернативна вартість землі дорівнює нулю), а з іншого, - обмежені можливості відтворювання тих об'єктів, які розташовані на землі.

Обмеженість обумовлює особливі властивості товарної форми нерухомості. Однією з таких виступає *непорушність*(іммобільність) нерухомості. Це означає не тільки фізичну неможливість пересування, а, перш за все, закріплене місцеположення нерухомості як об'єкту господарського і правового обороту, у зв'язку з чим складаються специфічні форми торгівлі, виникає необхідність державної реєстрації, змінюються умови оподаткування. Володіння нерухомістю як непереміщуваним капіталом формує в її власників потребу в політичній і економічній стабільності. Чим більше власників нерухомості, тим більше людей зацікавлені у процвітанні і порядку в країні, в межах якої тільки і може існувати таке дороге і цінне благо.

 Слідством непереміщуваністі стає *непряма мобільність,*тобто обмежені можливості функціонального використання нерухомості. Це означає, що нерухомість не може сама переміститися до сфери найвигіднішого використання, а навпаки, всі інші ресурси повинні притягуватися до неї. Обмеженість знаходить своє вираження у таких властивостях нерухомості, як *тривалість створення, висока капіталомісткість, довгостроковість існування.*Ці властивості впливають на міру еластичності попиту і пропозиції, виявляються у специфічних ризиках інвестування, обумовлюють можливість відособленого функціонування ринку оренди та користування. Суттєвою властивістю нерухомості як товару є її *неоднорідність* у формі об'єктивної (наприклад, відмінності якісних характеристик) і суб'єктивної (існування різних переваг, бажань споживачів) диференціації. Залежно від міри неоднорідності складаються ринки з різними ознаками конкурентного середовища (досконалий або недосконалий тип).

Для фінансово-економічного обороту нерухомості важливою властивістю стає її *низька ліквідність,*тобто нездатність швидко перетворюватися на грошову форму. Нерухомість є одним із самих низьколіквідних активів фірм і підприємств. Однак на відміну від інших низьколіквідних товарів, нерухомість менше схильна до інфляційного знецінення через її взаємозв'язок із землею.

Саме тому, що нерухомість (спільно із землею) є обмеженим благом, вона має здатність до ***рентоутворювання****.* Рента є «ціною привілеї» (Дж. С. Мілль), яку мають обмежені блага.

***Ринок нерухомості*** має свою особливу структуру, що включає в себе сукупність окремих частин і елементів, пов'язаних певним чином.

На ринку прав користування нерухомістю продаються і купуються умови, терміни, плата і майнові права, пов'язані з використанням об'єктів нерухомості. Формами такого ринку виступають ринки оренди, суборенди, суперфіції (успадкованого і відчужуваного права тривалого користування для забудови) емфітевзису (права безстрокової і успадкованої оренди під сільськогосподарські нужди), лізингового користування та концесій.

Існування ринку прав на об'єкти нерухомості обумовлює наявність трансакційних витрат, які забезпечують ефективне формування, комбінування і перерозподіл пучка повноважень.

Саме внаслідок цього на ринку нерухомості починають формуватися особлива ***інфраструктура***, послуги якої економлять трансакційні витрати (за часом і альтернативними витратами) та беруть на себе ризики і захист правомочності. Сучасна інфраструктура ринку нерухомості включає в себе виконання таких послуг, як ріелтерські, оціночні, іпотечні, фінансові, страхові та ін.

Як ми вже з'ясували, фундаментальним елементом нерухомості є земля, яка являє собою природну монополію, що дозволяє привласнювати в довгостроковому періоді економічну ренту. Внаслідок цього завжди існує сильний стимул розпоряджатися землею. Тому держава найбільш активно регулює всю систему земельних відносин. Державне регулювання земельних відносин здійснюється з метою створення умов для раціонального використання і охорони земель, рівноправного розвитку всіх форм власності на землю і господарювання на ній, ефективного перерозподілу земель по видах діяльності, контролю за порядком відчуження земель та ін. Ці сторони земельних відносин регулюються Земельним Кодексом України, іншими законодавчими і нормативними документами. Крім того існують окремі правові нормативи, що визначають порядок використання таких видів нерухомості, як ліса (Лісовий Кодекс України), надра (Кодекс України «Про надра»), водні басейни (Водний Кодекс України), повітряний простір (Повітряний Кодекс України).

Важливою функцією держави на ринку нерухомості є специфікація прав власності на різні об'єкти. Особливість нерухомості така, що її товарна форма не може бути доставлена до покупця (споживача) внаслідок своєї непорушності, а отже, повинні бути чітко санкціоновані всі права, які виникають у зв'язку з володінням і користуванням нерухомістю. Цю роль держава виконує за допомогою реєстрації прав на об'єкти нерухомості. Основні функції державної реєстрації полягають у забезпеченні державної гарантії і захисту зареєстрованих прав; підвищенні надійності майнових операцій з нерухомістю (за рахунок повноти і достовірності інформації про права і техніко-економічні характеристики, концентрації всієї інформації в єдиному державному органі); сприянні інвестиційним і кредитним процесам (наприклад, реєстрація зобов'язань по іпотеці запобіжить зловживання правами кредитора і позичальника); створенні інформаційної бази для оподаткування нерухомості, планування розвитку населених пунктів та ін.

*Кредитування*на ринку нерухомості являє собою діяльність спеціалізованих установ, що забезпечують власників нерухомості позиковими коштам, по-перше, під заставу нерухомості (короткострокове кредитування), а по-друге, для будівництва або для придбання нерухомості (власне іпотечне кредитування).

**Питання для самоконтролю**

1.      Які особливості притаманні землі як фактору виробництва?

2.      Охарактеризуйте зміст економічних відносин у сільському господарстві.

3.     Розкрийте поняття: розпорядження землею, землеволодіння і землекористування.

4.      Дайте визначення поняття “земельна рента”. Які її види ви знаєте?

5.      Що таке ринок землі? Як він функціонує?

6.     Якими чинниками визначається ціна землі?

7.     Що таке ринок оренди землі? Як встановлюється орендна плата?

8.     Назвіть основні напрями розвитку сучасних аграрних відносин.

9.     Що таке ринок нерухомості та яким чином остання пов'язана із землею?

10.  Які властивості характеризують товарну форму нерухомості?

11.  З яких основних частин та секторів складається ринок нерухомості?

12.  Що відбувається на ринку прав власності на об’єкти нерухомості?

13.  З яких послуг та операцій складається інфраструктура ринку нерухомості?