

## ТЕМА №7:

### ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ

- 7.1. Формування ринку землі
- 7.2. Роль ринкової інфраструктури в системі управління земельними ресурсами
- 7.3. Іпотека (застава)
- 7.4. Земельні (іпотечні) банки
- 7.5. Земельні аукціони
- 7.6. Інвестиційно-інноваційна політика
- 7.7. Кадастрово-реєстраційні центри
- 7.8. Товарні біржі, брокерські, посередницькі та інші фірми
- 7.9. Науково-технічна і рекламна інформація

#### 7.1. Формування ринку землі

Реалізація в життя будь-якого наміру людини або суспільства в цілому здійснюється через відповідний механізм. Аналогічно втілення ідеї земельної реформи в практичне життя також вимагає певного механізму, за допомогою якого була б реалізована її концепція. Таким механізмом є ринок землі, який виразно виокремлюється з широкого спектра інших ринків (ринок споживчих товарів, послуг, житла, грошей, праці, валюти, цінних паперів, засобів виробництва, інформації, технологій тощо).

**Ринок землі** — це передусім торговельно-господарські відносини, предметом яких є обіг земельних ділянок, тобто перехід права власності від одного власника до іншого на підставі цивільно-правових угод, рішення суду тощо. Але ринок землі — це також діяльність і продавців, і покупців, що впливає на формування попиту і пропозиції, в результаті чого встановлюється відповідність ціни на землю її дійсній вартості. Об'єктом ринкових відносин є конкретна земельна ділянка, яка перебуває у власності.

Отже, по суті, з 1993 року почав формуватись **первинний земельний ринок**, що складався з земельних ділянок під садибами, садівничими кооперативами, гаражами, особистими підсобними і фермерськими господарствами тощо, з правом продажу після шестирічного мораторію.

Цілою низкою указів Президента України була створена можливість формування земельного ринку за рахунок земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності, передачі земельних ділянок у власність юридичним особам внаслідок їх продажу, в тому числі на аукціонах.

Ключові позиції в Україні на сучасному етапі займає **ринок земель комерційного використання**. Наразі пропозиція, тобто кількість земельних ділянок, що виносяться на продаж, відстає від попиту на них. Правда, нині в Україні склалась дивна ситуація: з одного боку, попит на землі є високим, а з другого — пропозиція не знаходить споживача. Причиною цього є низька купівельна спроможність населення. Іншими словами, бажання людей несумісні з їх можливостями.

З огляду на це, життєздатною схемою масового викупу земельних ділянок могла б стати процедура відтермінування платежів за згодою сторін. Тому держава, маючи глибокий інтерес до створення ринку землі, повинна регулювати «правила гри» на ринку. При цьому вона не має давати вказівок до подробиць договору купівлі-продажу, а має здійснювати контроль на рівні загальних законів і процедур, які однаково

стосуються всіх власників прав на землю.

Говорячи про ринок землі взагалі, ми повинні виходити з того, що земля як така не має вартості. Її вартість проявляється лише в тому випадку, коли її використання відповідає певним функціям господарської діяльності. Тому щоб вигідно продати земельну ділянку, потрібно володіти **інформацією про сегментацію ринку**, в основу якої покладено такі ознаки:

- тип і функції ділянки;
- місцезонаштування ділянки.

У спеціальній літературі за **типом і функціями** земельні ділянки можуть відповідати таким сегментам ринку:

- комерційний;
- сільськогосподарський;
- ринок садових ділянок;
- ринок спеціалізованих ділянок (бензоа-правки, школи та ін. громадські об'єкти).

**З точки зору місцезонаштування** земельних ділянок відповідними сегментами ринку є:

- місцевий ринок - як правило, ринок різноманітних ділянок під житлове будівництво, будівництво комерційних чи промислових об'єктів тощо;
- регіональний ринок - який виходить за межі даного регіону заради отримання високих прибутків;
- загальнонаціональний ринок - охоплює велику територію, призначену для забудови, наприклад, будівництва супермаркетів тощо;
- глобальний ринок - для великих стратегічних інвесторів (банківські групи, міжнародні корпорації, готелі, заводи, фабрики та ін.).

Отже, повне визнання ринку землі має важливе значення для економічного, соціального, екологічного, духовного, політичного розвитку країни. Для цього важливими є стабільність і послідовність державної політики в галузі землекористування, створення сприятливого економічного оточення, яке обслуговує цей ринок. Ринок землі — дійсно особливий ефективний інструмент управління цим багатством.

## **7.2. Роль ринкової інфраструктури в системі управління земельними ресурсами**

Перехід всього народногосподарського комплексу в умови ринкової економіки зумовив запровадження в економічну літературу терміну «інфраструктура». Звичайно, цей термін вживався і багато десятиліть років тому, коли йшлося про інфраструктуру землекористування:

дорожня мережа,  
водосховища, канали, мости,  
енергетичне господарство, склади,  
каналізація тощо.

Ця інфраструктура була покликана лише обслуговувати матеріальне виробництво. Але об'єктивний аналіз розвитку ринкових відносин в Україні свідчить, що інфраструктура не тільки обслуговує, але й забезпечує нормальне функціонування системи в цілому й економіки зокрема. Саме тому у галузі земельних відносин та ринку землі виділяють сучасні елементи:

іпотека (застава); земельні (іпотечні) банки; земельні аукціони; інвестиційно-інноваційна політика; кадастрово-реєстраційні центри; товарні біржі; брокерські, посередницькі та інші фірми.

На підставі сказаного можна сформулювати наступне визначення: **ринкова інфраструктура** — це сукупність елементів, дій, які забезпечують гармонійне функціонування господарських взаємозв'язків на всіх ієрархічних рівнях розвитку економіки країни.

З огляду на те, що переважна більшість елементів ринкової інфраструктури в Україні формується вперше, зупинимося детальніше на характеристиці основних з них.

### 7.3. Іпотека (застава)

Функціонування ринку землі, активізація інвестиційної діяльності дуже тісно пов'язані з іпотекою. **Іпотека** - це застава нерухомого майна (земельні ділянки і все, що розташоване на них і тісно пов'язане з ними), що становить предмет іпотеки, з метою задоволення забезпеченого іпотекою зобов'язання заставодержателем.

Роль іпотеки є дуже важливою, оскільки на цивілізованому ринку землі потенційні покупці майже ніколи повністю не оплачують готівкою вартість землі внаслідок:

- того, що покупець може не мати потрібної суми грошей для купівлі землі

і;

- небажання покупця вкладати всі наявні кошти на придбання землі;
- бажання розділити інвестиційний ризик та ін. Предметом іпотеки може

бути

и:

- земельна ділянка, в тому числі виділена в натурі земельна ділянка, що

належить на праві спільної часткової власності;

- житловий будинок, приміщення, квартира, частина житлового будинку;
- дачний або садовий будинок, гараж та будь-яка інша будівля господарського призначення;
- підприємство або його структурний підрозділ;
- інше майно, віднесене законом до нерухомого.

Іпотека вступає в силу з моменту державної реєстрації договору в нотаріальній конторі. За посвідчення іпотечного договору справляється державне мито.

Нині в Україні іпотека повинна стати дієздатним механізмом реалізації земельної реформи в широкому розумінні слова. Наприклад, застава частини земельної ділянки з метою отримання коштів у третьої особи дозволить майновому поручителю, тобто особі, яка передає в заставу належне їй на праві власності майно, задовольнити свої потреби у господарській діяльності, які принесуть йому доходи в сумі, достатній для розрахунку за заставлене майно і на розширене відтворення свого виробництва.

**Іпотечний договір** земельної ділянки повинен містити відомості про:

- місцезрештування земельної ділянки;
- склад земельної ділянки, а для земельної ділянки

сільськогосподарського призначення - її якісний стан;

- цільове призначення земельної ділянки;
- план земельної ділянки, посвідчений районним (міським) відділом земельних ресурсів;
- вартість земельної ділянки;
- перелік обмежень щодо використання права власності на земельну ділянку.

Заставодержателем земельної ділянки можуть бути лише фінансово-кредитні установи, що відповідають вимогам, встановленим Кабінетом Міністрів України і Національним банком України.

Слід зазначити, що передача під заставу земельних ділянок сільськогосподарського призначення (крім заставних ділянок для ведення особистого підсобного господарства та для ведення індивідуального садівництва, які належать громадянам на правах приватної власності) може здійснюватись лише для забезпечення виконання заставодавцем зобов'язань за кредитними угодами, укладеними з метою придбання сільськогосподарської техніки, худоби, насіння, посадкового матеріалу, спорудження будівель та споруд виробничого призначення, здійснення заходів, передбачених землепорядкуванням.

Проте передача в іпотеку земельних ділянок сільськогосподарського призначення з метою отримання коштів для виконання боргових зобов'язань із заробітної плати, будівництва об'єктів соціально-культурного призначення не дозволяється.

В більшості випадків іпотечний договір супроводжується видачею заставної, яка є цінним папером, що посвідчує передачу майна в іпотеку.

Заставна, яка складається в одному примірнику, надає її власнику права вимагати виконання зобов'язання, забезпеченого іпотекою.

Заставна оформляється за взаємною згодою двох зацікавлених осіб, про що зазначається в іпотечному договорі.

Заставодавець, який виконав своє зобов'язання перед заставодержателем, повинен отримати від останнього заставу, а якщо зобов'язання виконується частинами, то в заставній робиться відповідний запис за підписами двох сторін. Однак існування ефективного іпотечного ринку, як свідчить міжнародний досвід, неможливе без відповідної інфраструктури, якою, в першу чергу, є земельні (іпотечні) банки.

#### **7.4. Земельні (іпотечні) банки**

Такі банки могли б надавати позику, виступати посередником між покупцем і продавцем, забезпечуючи умови для активного функціонування ринку, ініціювати, обслуговувати та утримувати застави. Ринок землі створює можливості для великих інвестицій, а тому розробка адекватних механізмів кредитування повинна стати джерелом формування здорової економіки України.

Як елементу ринкової інфраструктури земельним (іпотечним) банкам належить важливе місце в системі управління земельними ресурсами. Свідченням цього є Указ Президента України «Про невідкладні заходи прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» від 10.11.1994 р. № 666/94, в якому він одним із пунктів зобов'язує Кабінет Міністрів України подати проект Указу Президента України щодо заснування Земельного банку. Хоча нині в Україні земельні банки ще не створені, все ж ми будемо їх розглядати як фінансові організації, які проводитимуть кредити, здійснюватимуть операції, пов'язані з обігом земельних ділянок, тощо.

Вони будуть відігравати важливу роль в організації державного контролю за використанням і охороною земель.

З огляду на завдання, які має виконувати Земельний банк, його діяльність повинна охоплювати такі три основні напрями: **комерційний, економіко- правовий та контролюючий.**

Кожний з цих напрямів орієнтує на досягнення поставленої мети Земельним банком. Так, **комерційна діяльність банку** повинна пов'язуватись передовсім з обігом земельних ділянок: купівля-продаж, дарування, обмін,

за застава тощо. Здійснення цих функцій забезпечуватиме Земельному банку надходження коштів у вигляді банківського відсотка залежно від ціни землі, попиту і пропозиції на неї.

**Економіко-правовий напрям** повинен охоплювати такі функції: мобілізація грошових ресурсів на виконання Державних програм організації раціонального використання і охорони земель; централізація вільного грошового капіталу; надання кредитів суб'єктам господарювання на землі; випуск цінних паперів; захист інтересів суб'єктів господарювання на землі при вирішенні земельних спорів у судовому порядку; контроль за надходженням і витратами коштів власниками чи користувачами землі.

Земельні банки спільно з податковою інспекцією повинні **контролювати** правильність розрахунків земельного податку та орендної плати за землю, щоб запобігти зловживанням у цій сфері.

Важливе місце відводиться Земельним банкам у **здійсненні контролю** за використанням коштів, призначених для поліпшення використання і охорони земель. Ця функція Земельних банків поєднується з діяльністю служб державного контролю за використанням і охороною земель. У випадку виявлення порушень Земельний банк повинен застосовувати санкції до порушників фінансової дисципліни через такі важелі, як припинення фінансування, відкликання кредитів тощо. Певна річ, для здійснення таких функцій у структурі Земельного банку повинні працювати кваліфіковані експерти з питань управління земельними ресурсами, які мають багатий досвід роботи в нових економічних умовах.

Розглянуті функції земельного (іпотечного) банку в Україні забезпечуватимуть гармонію використання і охорони земель в інтересах як окремих суб'єктів господарювання на землі, так і в інтересах держави.

## **7.5. Земельні аукціони**

Земельні аукціони, яким у системі управління земельними ресурсами належить особливе місце, проводяться з метою продажу земельної ділянки на

умовах конкурсу за принципом: хто більше заплатить. Земельні аукціони проводяться згідно з Положенням про проведення земельного аукціону, затвердженим спеціально уповноваженим органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

**Для участі в земельному аукціоні** юридичною або фізичною особами подаються до відповідної ради заяви за встановленою формою (додаток Е) у трьох примірниках. Бланк заяви заповнюється заявником українською мовою чітко і без виправлень. При цьому **право підпису заяви** мають:

- від юридичної особи - керівник або уповноважена ним особа, підпис якої скріплюється печаткою цієї юридичної особи;
- від фізичної особи - громадянин України або уповноважена ним особа, підпис

якої завіряється нотаріально.

При подачі заяви сплачується реєстраційний збір та вартість інформаційного пакета, а також носиться заклад у розмірі від 10% початкової ціни.

Реєстраційний збір та вартість інформаційного пакета сплачуються для кожного лоту окремо і поверненню не підлягають.

**Відмова від реєстрації** заяви має місце, коли:

- заява не відповідає встановленій формі;
- заява неправильно заповнена або містить виправлення;
- відсутні або в недостатній кількості є документи, які передбачені

Положенням.

Між особою, яка подала заяву на участь в аукціоні, та відповідною радою в день подачі заяви укладається у трьох примірниках Угода про умови участі в аукціоні (додаток Ж) та порядок взаємних розрахунків, після чого заявник стає учасником земельного аукціону. Учасник аукціону несе повну відповідальність за достовірність поданих ним даних. У випадку, якщо переможець аукціону подав відомості, що не відповідають дійсності, контрольна комісія має право ставити питання перед радою про анулювання результатів аукціону щодо даного лоту.

Аукціон проводиться з метою пошуку такого господаря землі, який забезпечить ефективне використання земельного фонду, залучення в економічний обіг додаткових коштів тощо.

В аукціоні можуть брати участь громадяни України, зареєстровані громадські об'єднання і релігійні організації, спільні підприємства, міжнародні об'єднання й організації з участю українських, іноземних юридичних осіб і громадян.

**Об'єктом аукціону** є право довгострокової оренди земельних ділянок терміном до п'ятдесяти років.

Земельні ділянки, право оренди яких виноситься на аукціон, разом з можливими об'єктами інженерно- та соціально-культурної інфраструктури, а також строки оренди земельних ділянок підлягають розгляду і затвердженню на сесії відповідної ради.

До початку аукціону виконавчий комітет визначає дату, час і місце проведення аукціону, початкові ціни та техніко-економічні умови кожної земельної ділянки, право на придбання якої виноситься на аукціон.

Земельні ділянки, право оренди яких пропонується на аукціон, не повинні мати будь-яких правових обмежень і бути вільними від третіх осіб на володіння або оренду.

## **7.6. Інвестиційно-інноваційна політика**

Земельна реформа, головне завдання якої — підвищити ефективність використання землі, забезпечити економічне зростання країни, має сенс тільки за умови активної інноваційно-інвестиційної політики. Інвестиційна та інноваційна діяльність як функція управління земельними ресурсами сьогодні є вирішальною ланкою всієї економічної, в тому числі земельної, політики держави. Без неї не вдасться подолати соціально-економічної кризи й вийти на рубежі економічного зростання. Але нині з повною впевненістю можна стверджувати, що ні економічна теорія, ні практичний господарський механізм не були підготовлені до опрацювання і реалізації ефективної інноваційно-

інвестиційної політики. В результаті цього знижується результативність економічних реформ, гальмується відтворювальний процес, мала ефективність ринкових перетворень тощо.

Земельні перетворення не підкріплюються конкретними джерелами інвестування. Власне, головним недоліком здійснюваної в Україні приватизації землі є те, що питання залучення інвестицій, оновлення основного капіталу не порушувалось навіть в теоретичному плані, хоча практика дев'яти років незалежності свідчить, що це помилка.

З чотирьох основних видів реструктуризації, що виділяються нині в економічній літературі, на практиці було здійснено лише правову, яка проявляється у комерціалізації, корпоратизації, формальній зміні власника на землю і державне майно. Але питання управлінської, фінансової й інших видів реструктуризації залишаються невирішеними.

Саме тому іноземні інвестори наразі не зацікавлені в широкомасштабному інвестуванні в українську економіку. За оцінками фахівців, обсяг іноземних інвестицій має виражену тенденцію до скорочення. За розрахунками спеціалістів міністерств економіки, зовнішньоекономічних зв'язків, українські підприємства готові освоїти інвестиції в сумі 7-8 млрд. доларів щорічно. Загальна потреба нашої країни в капіталовкладеннях становить 40 млрд. доларів. Але, на жаль, порівняно з іншими країнами Східної Європи обсяги іноземних інвестицій в економіку України в 5-6 разів нижчі.

Парадоксальною видається тенденція до структурних змін в інвестиційних процесах. Галузі, що роблять найістотніший вклад до народного добробуту, найбільше втрачають свою частку в структурі загальних інвестицій.

Причина стримування інвестиційної політики у відсутності належного інвестиційного клімату в державі, тобто відповідної сукупності політичних, правових, економічних і соціальних умов, що сприяють інвестиційній діяльності. Як зазначає Поль Самуельсон, ліквідація хоч би на 60 відсотків командно-адміністративної системи дозволить збільшити інвестиції в економіку України [17].

До причин, що стримують інвестиційну діяльність в Україні, в першу чергу належать недосконалість і нестабільність чинного законодавства, високі податкові ставки, відсутність диференціації процентних ставок залежно від розвитку пріоритетних сфер матеріального виробництва, що виробляють товари першої необхідності.

Осмилюючи господарський досвід суб'єктів господарювання на землі, ми доходимо висновку, що не тільки іноземні інвестиції потрібно залучати у виробництво, але й внутрішні. Підприємство повинно здійснювати свою діяльність головним чином на власних нагромаджених коштах, серед яких головну роль, безумовно, відіграє прибуток, що залишається в розпорядженні підприємства після виплати податків та інших обов'язкових платежів. До джерел внутрішнього інвестування можна віднести й амортизаційні відрахування. Адже ці кошти в країнах Заходу є класичною формою інвестування.

Внутрішні джерела інвестування нині в Україні залишаються мізерними, тому державну інвестиційну політику потрібно спрямовувати на реалізацію пріоритетних програм, гарантуючи країні економічну стабільність. При цьому будь-які майбутні інвестиції повинні обґрунтовуватись офіційними документами, зокрема бізнес-планом.

Такі документи заставляють глибоко проникнутись ідеєю проекту, врахувати всі його «за» і «проти» при втіленні в життя. Тому якісно розроблений бізнес-план справляє

позитивне враження на інвестора, банкіра тощо. Він дозволяє розкрити професіоналізм, талант, здібності юридичної чи фізичної особи, що претендує на інвестицію.

### **7.7. Кадастрово-реєстраційні центри**

В умовах переходу до ринкової економіки ідеологія процесу управління земельними ресурсами передбачає формування системи державної реєстрації землі. Важливе значення для запровадження системи реєстрації земельних ділянок мало прийняття Кабінетом Міністрів України Програми створення

автоматизованого ведення державного земельного кадастру. З метою її реалізації 06.05.1998 р. № 24651/1, Держкомзему України було доручено запровадити в складі державного земельного кадастру систему реєстрації землі прав на неї.

Наслідком цього стало створення Центру державного земельного кадастру при Держкомземі України та регіональних центрів (офісів) у Львівській, Київській та інших областях України, які перебувають у підпорядкуванні районних відділів земельних ресурсів і мають своїм завданням:

- запровадження та експлуатацію програмно-інформаційних комплексів системного ведення державного земельного кадастру, в тому числі кадастрового реєстру земельних ділянок;
- розробку інтелектуальних систем управління;
- проведення окремих спеціальних землевпорядних, топографо-геодезичних, картографічних, радіологічних, містобудівних, земельно-оцінювальних вишукувань з метою підготовки та створення бази даних земельного кадастру для задоволення попиту в земельно-кадастровій інформації органів державної влади, податкової адміністрації, банків, юридичних та фізичних осіб;
- виконання робіт з кадастрового землевпорядкування;
- проведення експертної та грошової оцінки земель;
- виконання окремих дослідно-конструкторських, дослідно-технологічних робіт у галузі геоінформаційних систем, збір, нагромадження, збереження та отримання земельно-кадастрової інформації;
- організацію підвищення кваліфікації спеціалістів з питань застосування земельного законодавства, земельного кадастру, геоінформаційних систем та технологій, моніторингу земель;
- участь у практичній реалізації вітчизняних та міжнародних «пілот-проектів» щодо впровадження системи реєстрації землі та іншої нерухомості і прав на них, реформування земельних відносин, вдосконалення складу та змісту земельного кадастру;
- організацію та участь у проведенні науково-практичних конференцій та семінарів з проблем автоматизованого ведення державного земельного кадастру, кадастрового землевпорядкування, моніторингу земель;
- надання земельно-кадастрової інформації споживачам;
- розповсюдження та популяризацію розробок в галузі земельного кадастру та геоінформаційних систем;
- інформаційне забезпечення і підтримку широкомасштабних робіт із землевпорядкування, державного контролю за використанням та охороною земель, моніторингу земель, регулювання розвитку територій з особливим правовим режимом (природоохоронний, рекреаційний, заповідний);
- випуск довідкової, нормативно-технічної, інформаційної та рекламної



продукції;

- підготовку статистичної звітності щодо розподілу земель за власниками та землекористувачами, їх кількісного та якісного стану;
- ведення індексних кадастрових карт та планів;
- контроль якості правовстановлюючих документів на право власності на землю, право користування землею та оренди землі.

Водночас, не применшуючи здобутків кадастрово-реєстраційних центрів, потрібно визнати, що радикальних змін, які очікувались від часу їх створення, не відбулось.

### **7.8. Товарні біржі, брокерські, посередницькі та інші фірми**

Досвід розвинутих країн Європи і США свідчить, що ефективність управління земельними ресурсами значною мірою досягається такими елементами ринкової інфраструктури, як товарні біржі, брокерські, посередницькі та інші фірми.

Діяльність товарних бірж, яка здійснюється згідно із Законом України

«Про товарну біржу» від 10.12.1991 року, полягає в наданні послуг в укладанні біржових угод, виявленні попиту і пропозицій на земельні ділянки, вивченні, упорядкуванні і сприянні обігу земельних ділянок і пов'язаним з ними торговельним операціям. Тобто вони забезпечують просування товару від виробника до споживача, забезпечують рух земельних ділянок від продавця до покупця тощо.

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 торгівліправами на товар (землю, сільськогосподарські продукти тощо). Біржі мають своїм завданням виключити можливість монопольного впливу на формування ціни землі. Біржові операції дозволяється здійснювати тільки членам біржі або брокерам.

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. Вони відстежують якість запропонованих земельних ділянок, платоспроможність покупця, пропонують альтернативні умови контрактів та здійснюють будь-які інші дії, що не суперечать інтересам клієнтів.

У роботі фірми можуть брати участь і посередницькі фірми, які за певну винагороду пропонують можливість укладання контрактів між покупцем і продавцем земельних ділянок.

Важливу роль відіграють на ринку оцінювачі землі і консультанти, земельні суди і нотаріуси і такі відносно нові професійні групи, як управляючі нерухомістю, в тому числі землею, та девелопери (від англ. «develop» - розвивати).

### **7.9. Науково-технічна і рекламна інформація**

Для забезпечення «прориву» по найбільш перспективних напрямках земельної реформи надзвичайно важливе значення має науково-технічна і рекламна інформація.

В основі науково-технічної інформації лежить єдина державна науково-технічна політика, спрямована на забезпечення ефективного землекористування. Така інформація є продуктом національної науки, що ґрунтується на ринкових засадах аграрної економіки.

В умовах, коли ринкова економіка в Україні лише починає зароджуватись, дуже важливим є формування інформаційних структур, які ініціюватимуть становлення і розвиток ринкових відносин.

Основна мета інформації в галузі земельних відносин полягає у трансформації задуму суб'єкта права на землю у реальну дійсність. Тому органи управління земельними ресурсами повинні взяти на себе функції інформаторів процесів, які відбуваються при реалізації земельної реформи. Іншими словами, феномен перетворень у системі управління земельними ресурсами полягає у доведенні до широкої громадськості інформації про ті процеси у землекористуванні, які цікавлять людину, суспільство. На цій концепції і повинен розвиватися ринок землі, кінцевою метою якого є створення ефективного землекористування.

Але як досягти високої ефективності рекламної інформації? Вже давно не секрет, що людина набагато краще сприймає і запам'ятовує інформацію, що одночасно адресована декільком різним органам сприйняття. Так, сполучення аудіо- та відеореклами дає значне підвищення її ефективності порівняно з використанням цих видів реклами окремо. Для цього використовуються спеціальні відеоекрани великих розмірів, або відеостіни, як їх називають за кордоном (світлодіодні LED екрани, плазмові, проекційно-плазмові монітори PDP).

«Інтернет-реклама» — нове поняття, загальноприйнятого визначення його немає до цього часу. Інакше і бути не могло, оскільки визначення змінювалось в міру розвитку технологій і можливостей реклами в Мережі.