

ня господарського статусу сімейних ферм з урахуванням національної інституціональної бази і зарубіжного досвіду становлення фермерського укладу.

Елементи наукової новизни. Очерчено методическе представлення об інституціональній основі формалізації суб'єктів господарювання в аграрному секторі, включаючійся в визначенні принципів, узгодженні критеріїв, визначенні статусу сімейної ферми, як форми господарювання, в відповідності з правовими нормами законодавства України і оцінки зарубіжного досвіду становлення фермерського укладу.

Практическа значимість. Розглянуті теоретико-методологіческі положення інституціоналізації сімейного фермерського господарства в організованій ринковій механізмі господарювання і основні критерії ідентифікації дозволяють в подальшому проводити дослідження їх ефективності, перспектив розвитку, а також розробляти програмні документи політики регулювання і підтримки вказаної організаційно-правової форми господарювання. Табл.: 3. Илл.: 4. Библиогр.: 23.

Ключевые слова: інституціоналізація; сімейне фермерське господарство; особисті селянські господарства; механізм ринку; фермерський уклад; ринковий механізм.

Шпикуляк Александр Григорьевич – доктор економічних наук, професор, учений секретарь, Національний науковий центр «Інститут аграрної економіки» (г. Київ, ул. Героев Оборони, 10)

E-mail: shpykuliak@ukr.net

ORCID iD <https://orcid.org/0000-0001-5257-5517>

Малик Николай Иосифович – доктор економічних наук, професор, академик НААН, головний науковий співробітник відділу підприємництва, кооперації і агропромислової інтеграції, Національний науковий центр «Інститут аграрної економіки» (г. Київ, ул. Героев Оборони, 10)

E-mail: Larisa_malik@iae.kiev.ua

ORCID iD <https://orcid.org/0000-0001-9198-4460>

Мамчур Владимир Анатольевич – кандидат економічних наук, заступник завідувача відділу підприємництва, кооперації і агропромислової інтеграції, Національний науковий центр «Інститут аграрної економіки» (г. Київ, ул. Героев Оборони, 10)

E-mail: mamchur111@ukr.net

ORCID iD <https://orcid.org/0000-0003-1300-3633>

Стаття надійшла до редакції 14.11.2018 р.

Фахове рецензування: 07.12.2018 р.

Бібліографічний опис для цитування:

Шпикуляк О. Г., Малик М. Й., Мамчур В. А. Перспективи і тенденції інституціоналізації сімейних фермерських господарств у механізмі ринку. *Економіка АПК*. 2018. № 12. С. 58 – 68.

*

УДК 332.2.01

JEL Classification: Q15

DOI: <https://doi.org/10.32317/2221-1055.201812068>

**В.М. ТРЕТЯК, доктор економічних наук, професор
А.С. ПОЛІЩУК аспірант***

Інституціональні проблеми обігу земельних часток (паїв)

Мета статті – обґрунтувати необхідність законодавчого врегулювання формування інституціонального середовища обігу земельних ділянок власників земельних часток (паїв) і посилення ролі держави щодо гарантування прав у цьому процесі.

Методика дослідження. Використано монографічний метод для аналізу погляду вчених щодо досліджуваної проблеми; метод емпіричного дослідження щодо оцінки сучасного стану і розвитку об'єкта дослідження; діалектичний метод пізнання для аналізу наукових праць українських та зарубіжних учених; для аналізу результатів дослідження – абстрактно-логічний метод.

Результати дослідження. Обґрунтовано необхідність законодавчого врегулювання обігу земельних ділянок власників земельних часток (паїв) та запропоновано інституційний механізм його удосконалення. Встановлено важливість узаконення та структуризації контрактних відносин для забезпечення ефективного використання земельних часток (паїв). З метою ефективної організації використання земель у сільськогосподарському виробни-

* Науковий керівник – А.М. Третяк, доктор економічних наук, професор, член-кореспондент НААН.

© В.М. Третяк, А.С. Поліщук, 2018

цтві, власники земельних часток (паїв) та сільськогосподарські підприємства розглядаються як мережа контрактів (договорів) у сфері відносин власності на землю між індивідами.

Елементи наукової новизни. Набуло подальшого розвитку теоретико-методологічне обґрунтування формування та регулювання інституційного середовища обігу земельних ділянок власників земельних часток (паїв).

Практична значущість. Обґрунтовано висновок, що обіг земельних ділянок власників земельних часток (паїв) потрібно здійснювати на законодавчих засадах, поєднуючи інтереси власників земельних часток (паїв), сільських територій і людей, що на них проживають, і тим самим впливати на його формування, ціни на земельні ділянки і усього того, що з цим буде пов'язано. Ефективна структура управління контрактними відносинами та доступність достовірної інформації щодо розподілу прав власності на землю між усіма учасниками земельних відносин забезпечать регулювання і вплив на розвиток ринкового обігу земельних ділянок власників земельних часток (паїв).
Рис.: 1. Бібліогр.: 25.

Ключові слова: земельні відносини; власники земельних часток; земельний ринок; держава; інституціональне середовище; ринковий обіг земельних ділянок.

Третяк Валентина Миколаївна - доктор економічних наук, професор, професор кафедри екології та економіки землекористування, Державна екологічна академія післядипломної освіти та управління (м. Київ, вул. Митрополита Василя Липківського, 35, корп. 2)

E-mail: tretyak2@ukr.net

Поліщук Анна Станіславівна - аспірант кафедри екології та економіки природокористування, Державна екологічна академія післядипломної освіти та управління (м. Київ, вул. Митрополита Василя Липківського, 35, корп. 2)

E-mail: annapolish35@gmail.com

Постановка проблеми. Інституціональні умови відтворення економічної системи залежать від якості легітимних суспільних інститутів. Вони утворюють інституціональну систему, в якій реалізуються складні виробничі, економічні, соціальні, екологічні й побутові відносини всіх суб'єктів громадянського суспільства. Важливу роль у функціонуванні ринкової інституціональної системи відіграють її організаційні структури, під якими в цілому розуміють структуровані групи індивідів, що прагнуть реалізувати визначені цілі. Власники земельних часток (паїв) та сільськогосподарські підприємства, як і земельний ринок та держава, з цього погляду являють собою організаційні структури. Для власників земельних часток (паїв) та сільськогосподарських підприємств визначеними цілями є, зокрема, забезпечення безпеки трансакційно-специфічних інвестицій, максимізація залишкового доходу власників і т.д. Окремі власники земельних часток (паїв) та сільськогосподарські підприємства мають особистісні цілі, які лише частково збігаються із загальною метою. Проблеми зовнішніх ефектів вирішуються шляхом погодженого в явній або неявній формі обмеження, що зумовлює спектр допустимих індивідуальних рішень, - формальної або неформальної «конституції».

Серед важливих причин створення (еволюції) організаційних структур слід виокремити те, що інформація не є безоплатним благом, яка перебуває у вільному доступі. Її потрібно виробити (відкрити, винайти, знайти в результаті пошуку або з'ясувати в процесі переговорів), і за певних умов вона

може слугувати предметом обміну. *Inter alia*, вона повинна бути достовірною, або надійною. На практиці способи створення, передачі й забезпечення вірогідності інформації виступають відмітними рисами конкретної організації. У цьому контексті важливу роль відіграють права власності на інформацію (наприклад, право власності на земельні ділянки чи на призначення цін) [1], так само як й інші типи економічних стимулів. Отже, проблемними на сьогодні залишаються економічні відносини власності на землю, що не забезпечені інституціональним середовищем на земельному ринку.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблема пристосування земельних відносин до змін ринкової економіки широко обговорюється науковцями з метою ефективної організації використання сільськогосподарських земель. Засади формування ринкового обігу земельних ділянок представлені у працях українських та зарубіжних науковців, серед яких В.Дж. Ванберг [22], В.М. Геєць [1], О.Р. Козловський [2], А.М. Третяк [3], Уільямсон [23-25], Хайєк [10] та ін. Проте спостерігається ще багато непорозумінь і дискусій в розробленні та впровадженні ефективних економічних відносин власності на землю.

Мета статті - обґрунтувати необхідність законодавчого врегулювання формування інституціонального середовища обігу земельних ділянок власників земельних часток (паїв) і посилення ролі держави щодо гарантування прав у цьому процесі.

Виклад основних результатів дослідження. Дотримуючись поглядів нової еко-

номічної теорії організаційних структур [6] та в контексті конституційної теорії організації Ванберга [22, с. 238], згідно з класифікацією якого, «концепція переплетень контрактів» (nexus of contracts approach) у *новій економічній теорії організації* в залежності від того, як вона специфікована, потрапляє або під конституційну парадигму, або під парадигму ринкових обмінів [17, 25], розглядаємо організацію (в економічному змісті) як мережу (у більшому або меншому ступені) контрактів (угод, договорів) у галузі земельних відносин (відносин власності на землю) між індивідами. Ці контракти призначені для регулювання економічних трансакцій (включаючи інформаційні трансакції) між індивідуальними членами суспільства. «Структура керування» або «конституція» організації залежить, *inter alia*, від ступеня специфікованості активів, поєднаних із згаданими трансакціями, і частоти останніх. Час також відіграє істотну роль. Відносини щодо контрактів можуть бути багатосторонніми, як, наприклад, у випадку договору між партнерами в юридичній фірмі або між власниками - трейдерами на фондовій біржі, або ж двосторонніми, як при оренді земельних ділянок сільськогосподарського підприємства у власників земельних часток (паїв). Теорія трансакційних витрат Уільямсона [25] та її різновиди мають справу тільки із двосторонніми відносинами. У своєму колишньому визначенні теорія прав власності, досліджуючи абсолютні права власності, подібно власності на речі, являє собою метод здійснення багатобічної координації. Права власності визначають економічне або матеріальне становище кожного індивіда по відношенню до інших членів суспільства. Вони дають можливість децентралізованого прийняття рішень. Конституційний порядок можна розглядати як результат багатостороннього договору (наприклад, угоди в трактуванні Юма або Саддена [4], призначеного для полегшення багатобічної координації. Інша крайність - це повна централізація прийняття рішень. У своїй чистій формі вона практично ніколи не реалізується, навіть в економіці радянського типу або в армії.

Концепція міжнародного режиму, запропонована політологами, і зокрема Кеохейном [13], припускає існування змішаного варіанта централізації й децентралізації у прийнятті рішень. Кеохейн у своєму аналізі,

де розглядається структура відносин прав власності, використовує теорію трансакційних витрат. За допомогою концепції режиму політологи пояснюють добровільну кооперацію між суверенними державами. Питання, що виникає у цьому контексті: яким чином повинна бути організована контрактна взаємодія між багатьма сторонами, для того щоб досягти зниження трансакційних витрат? Найбільш проста відповідь полягає в тому, що необхідно мати центрального учасника, загального для всіх контрактів, тобто гегемона (у випадку міжнародних режимів) або особу (у випадку власників земельних часток (паїв) чи сільськогосподарського підприємства). Це також може бути і гегемон ринкової організації, під яким можна розуміти агента потенційних торгових партнерів (*його принципалів*). Тут стає можливим застосування поняття управляемого контракту [12] як довгострокового контракту відносин між принципалом і агентом.

Це рішення було запропоновано ще Коузом [8]. Тут знову повертаємося до двосторонніх угод, які розуміють як «найдешевший» спосіб вирішення проблеми багатостороннього контракту (тобто зниження витрат ведення переговорів і витрат впливу) [18]. У деяких випадках це може не мати практичного змісту, і прямі багатосторонні контрактні відносини між членами організації можуть виявитися економічно більш прийнятними або політично неминучими (Організація Об'єднаних Націй, Європейське Співтовариство тощо) [24]. Тут можна стверджувати, що всі організації наділені абсолютними правами власності в поєднанні із правилами регулювання, що вказують, яким чином ці права власності можуть бути використані або передані. І подібний устрій може бути витлумачений як структура керування чи конституція явного або неявного контракту відносин.

Слід зазначити, що концепція контрактних відносин застосовується до всіх видів трансакцій: *ринкових, управлінських і політичних*. На додаток до цього існують соціальні трансакції, які відіграють важливу роль у всіх соціальних відносинах, а саме при обміні символами визнання або престижу [8, 16]. Соціальні трансакції породжують почуття невизначених, нечітких майбутніх особистих зобов'язань, довіри й подяки [16], цитовано за: [11, с. 80]). Вони, звичайно ж, також є цінними щодо вартості передачі ін-

формації. «Соціальний капітал» [7, 11] формується за допомогою як економічних, так і соціальних трансакцій. Він містить у собі безліч зобов'язань, очікувань і спільно вироблюваних норм і санкцій, які виростають із попередніх соціальних взаємодій [11, с. 80]. У цьому ж контексті варто розглядати й роль концепції організаційної культури як вартості передачі інформації й гарантованої допомоги в збереженні її змісту. У певних межах саме «відносини» стають самоціллю.

Отже, на основі викладеного введемо базові визначення трьох організаційних структур, які будуть вивчатися:

- власники земельних часток (паїв) та сільськогосподарські підприємства;
- земельний ринок;
- держава.

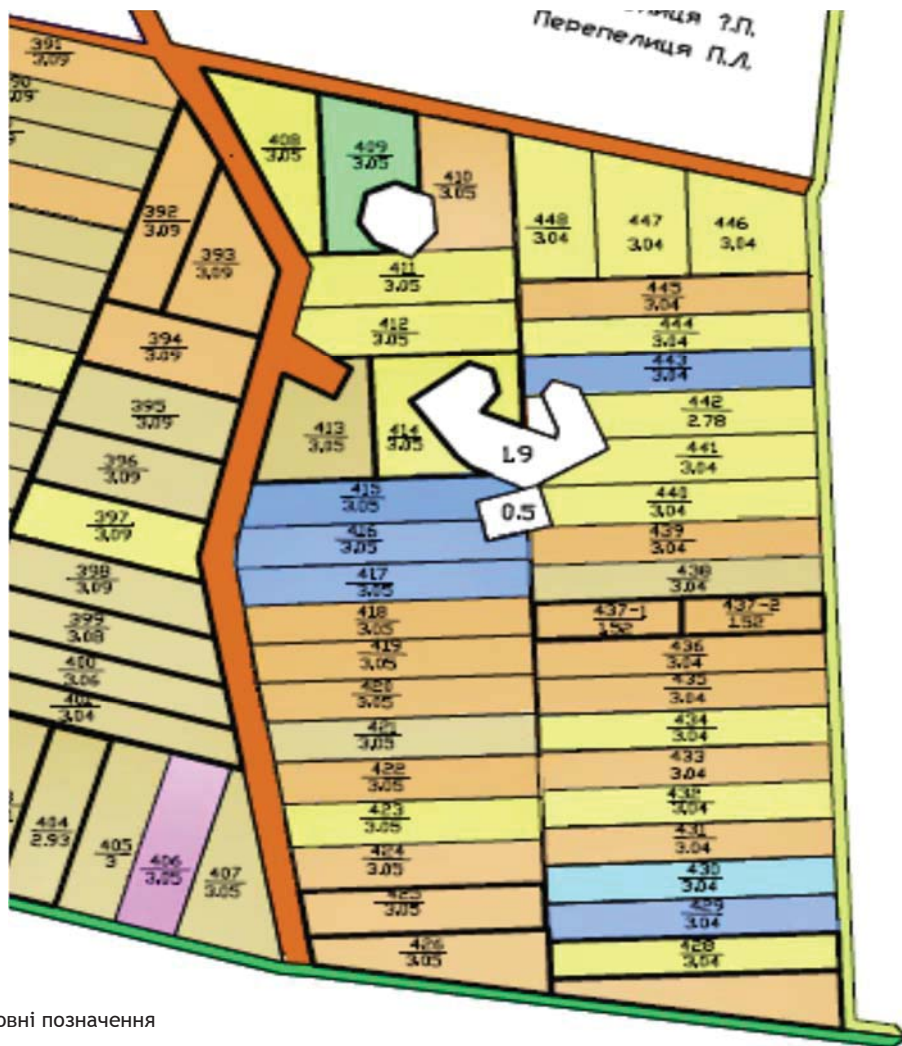
Так, власники земельних часток (паїв) та сільськогосподарські підприємства розглядаються як мережа контрактів (*договорів*) у сфері відносин власності на землю між індивідами (*у загальному випадку власниками земельних ресурсів, які не самостійно використовують свої земельні ділянки*), створювана з метою ефективної організації використання земель у сільськогосподарському виробництві. Відмітною рисою власників земельних часток (паїв) та сільськогосподарського підприємства є прийняття рішень за допомогою ієрархічних трансакцій [15, с. 99]. Контракти у сфері земельних відносин засновані переважно на добровільно довгострокових договорах, що укладаються та які захищаються законом при заданій інституціональній структурі, що функціонує в Україні (*де функціонують конституційні й загальні операційні правила*). Структура управління контрактами (у тому числі й договорами оренди) у сфері земельних відносин визначає процеси організації використання землі й передачі інформації, а також методи, які допомагають перетворити інформацію на достовірну. Іншими словами, вони визначають специфічний, щодо конкретного власника земельної частки (паю) та сільськогосподарського підприємства, розподіл прав на землю й регулюють спосіб використання або передачі цих прав. Власники земельних часток (паїв) та сільськогосподарські підприємства як організаційна структура мають справу в першу чергу із трансакційною діяльністю на постконтрактній стадії (*виконання, контроль і забезпечення виконання договорів*).

У цій сфері існуюче інституціональне середовище гальмує позитивні зрушення як у виробничій, так і у невиробничій сфері, посилює деформаційні тенденції у структурі економічних відносин власності на землю, а відповідно, і її використання. Особливо напружена соціально-економічна ситуація склалася у сфері сільськогосподарського землекористування станом на 2013 р. [2, 3] та станом на 2017 р. (рис.).









Як свідчить аналіз даних, показаних на рисунку, сучасне інституціональне середовище не забезпечує здійснення необхідних трансакційних змін через систему угод щодо обігу земельних ділянок власників земельних часток (паїв) для оптимізації форм сільськогосподарського землекористування.

Отже, дослідження характерних рис та сутнісних установок інституціональних змін відносин власників земельних часток (паїв) та юридичних осіб - сільськогосподарських підприємств, фермерських господарств є важливою науковою проблемою, що потребує поглибленого вивчення. При заданій інституціональній структурі описаного виду предметом або підставою контрактів (*договорів*) у галузі земельних відносин можуть бути договори обміну всіх типів (*купівлі-продажу, оренди або іпотеки*). Структура управління контрактами у галузі земельних відносин визначає процеси вироблення й передачі інформації, а також методи, які допомагають перетворити інформацію на достовірну. Іншими словами, структура управління допомагає визначити специфічний, щодо конкретного земельного ринку, розподіл прав власності на землю між всіма потенційними учасниками обміну права на землю й указує, яким чином ці права можуть бути використані або передані іншим особам.

При розгляді способів, якими суспільство може реагувати, щоб перебороти фіаско ринку, Ерроу [5, с. 62] звертає увагу на «менш помітну форму соціальної дії: норми соціальної поведінки, включаючи етичні й моральні кодекси. Індивіди не даремно до деякої міри довіряли словам один одного. Відсутність довіри спричинила б більші втрати на організацію альтернативних санкцій і гарантій, і довелося б відмовитися від багатьох переваг, що виникають із взаємовигідної кооперації.



Умовні позначення

-  Земельні ділянки, власників земельних часток (паїв), які не бажають заключити договір оренди з СВК "Батьківщина"
-  Земельні ділянки, власників земельних часток (паїв), які заключили договір оренди з СВК "Батьківщина"
-  Власники земельних часток (паїв), які померли і на час складання проєту не переоформлена спадщина
-  Власники, що померли та за якими рахується земельні частки (паї) по яких доведення спадщини неможливе.
-  Земельні ділянки, власників земельних часток (паїв), які бажають заключити договір оренди з СТОВ "Україна".
-  Земельні ділянки, власників земельних часток (паїв), на які оформляються договора оренди в стадії державної реєстрації
-  Земельні ділянки, власників земельних часток (паїв), на які зареєстровані договора оренди.
-  Земельні ділянки, по яких відсутні спадкоємці і вони передані у комунальну власність Микілівської сільської ради

Витяг із Плану впорядкування землеволодінь і землекористувань на території госпрозрахункового підрозділу № 3 СВК «Батьківщина», поле № 11, яке визначене для обігу земельних ділянок

Джерело: Розроблено авторами.

Для того щоб обіцянки стали надійними, необхідні достовірні зобов'язання. Це не викликає складностей, якщо обов'язковість угоди може бути досягнута через суд, але для багатьох контрактів у сфері економічних відносин власності на землю важко домогтися забезпечуваних судами рішень. Судові рішення повинні бути замінені приватним порядком улагоджування конфліктів. Стосовно розробки цього питання вагомим є внесок таких представників нової інституціональної економічної теорії, як Клейн і Леффлер [14] та, особливо, Уільямсон [23]. У певному сенсі достовірні зобов'язання (*вірогідність*) слугують «цементуючою основою» контрактів у сфері економічних відносин власності на землю між індивідами.

Таким чином, для ринкової економіки характерна наявність мереж контрактів у сфері економічних відносин власності на землю між індивідами (*власниками земельних часток (паїв)*) і сільськогосподарськими підприємствами (*коаліціями індивідів*), а також інституційними організаційними структурами. *Inter alia*, вони можуть бути використані для подолання труднощів, зумовлених відсутністю або обмеженістю земельного ринку. Вони полегшують адаптацію до непередбачених подій, що відбуваються і приводяться в рух змінами, які виникають внаслідок появи нових форм організаційних структур, а також у результаті політичних подій. Вони вносять вклад у раціональне формування очікувань [20] і допомагають особам, які приймають рішення, перебороти проблеми, що виникають із інформаційних асиметрій.

Вирішальними факторами успішності контрактів у галузі земельних відносин є їхній рамковий характер, так само як і властива для них система формальних і неформальних норм, а також механізмів забезпечення їх дотримання. Настільки ж значимі «досвідченість» учасників контракту та рівень розвитку їх організаційної культури. Належним чином структуровані контракти у сфері економічних відносин власності на землю

між утвореними індивідами пропонують ефективне (*відносно ефективно*) вирішення проблеми, названої Хайєком [10] головною економічною проблемою суспільства — швидкої адаптації до змін. Однак якщо Хайєк розмірковував тільки про ринкові трансакції, то теорія нової інституціональної економічної теорії при пошуку рішень проблеми швидкої адаптації до змін пропонує врахувати також ієрархічні трансакції у галузі земельних відносин. У багатьох випадках це рішення виявляється прийнятнішим.

Висновки. 1. Для того щоб ринок земельних ділянок власників земельних часток (паїв) працював за законами ринку майбутнього, необхідно знайти спосіб поєднати інтереси власників земельних часток (паїв), сільських територій і людей, що на них проживають, і тим самим впливати на його формування, ціни на земельні ділянки і усього того, що з цим буде пов'язано. Відповідно формування обігу земельних ділянок власників земельних часток (паїв) потрібно здійснювати на законодавчих засадах (які значною мірою залишаються слабо розробленими та перебувають на рівні наукових дискусій і непорозумінь того, що варто робити).

2. Виходячи з положень інституціональної економічної теорії, власники земельних часток (паїв) та сільськогосподарські підприємства розуміються як мережа угод, договорів у галузі земельних відносин (економічних відносин власності на землю) між індивідами (власниками земельних ресурсів, які не самостійно використовують свої земельні ділянки), створювана з метою ефективно організації використання сільськогосподарських земель.

3. Належним чином узаконені та структуровані контрактні відносини між власниками земельних часток (паїв) та сільськогосподарськими підприємствами можуть забезпечити ефективне (*відносно ефективно*) вирішення головної економічної проблеми суспільства — швидкої їх адаптації до ринкових змін.

Список бібліографічних посилань

1. Гець В. М. Стратегічні напрями розвитку економіки України. Стратегія розвитку аграрного сектору економіки на період до 2020 року : зб. матеріалів Чотирнадцятих річних зборів Всеукр. конгр. вчен. екон. агр., Київ, 16-17 жовт. 2012 р. / редкол.: Ю. О. Лупенко, П. Т. Саблук та ін. Київ : ННЦ «ІАЕ», 2013. 762 с.
2. Козловський О. Р. Земельна реформа потребує уваги та посилення відповідальності за її належне виконання. *Земельне право України: теорія і практика*. 2013. № 6. С. 15-19.

References

1. Heiets, V.M. (2013). Stratehichni napriamy rozvytku ekonomiky Ukrainy [Strategic directions for economic development of Ukraine]. *Stratehiia rozvytku ahrarnoho sektor ekonomiky na period do 2020 roku: Zbirn. mat. 14 richnykh zboriv Vseukr. konhr. vchen. econ. agr.* Kyiv: NNTs "IAE" [In Ukrainian].
2. Kozlovskyyi, O.R. (2013). Zemelna reforma potrebuie uvahy ta posylennia vidpovidalnosti za yii nalezhne vykonannya [Land reform requires attention and increased responsibility for its proper implementation]. *Zemelne pravo Ukrainy: teoriia i praktyka*, 6, pp. 15-19 [In Ukrainian].

3. Третяк А. М. Формування правового та інформаційного світогляду в суспільстві, як складова частина державної політики щодо здійснення земельної реформи. *Земельне право України: теорія і практика*. 2013. № 6. С. 8-15.

4. Alchian A. A. and Demsetz H. 1972. Production, Information Costs, and Economic Organization. *American Economic Review* 72: 777-95.

5. Arrow K. J. 1969. The Organization of Economic Activity: Issues Pertinent to the Choice of Market versus Non-Market Allocation. The Analysis and Evaluation of Public Expenditures: The PBB-System, Joint Economic Committee, 91st Cong., 1st ess., vol. 1. Washington, D.C.: Government Printing Office.

6. Binmore K. 1994. *Game Theory and the Social Contract I: Playing Fair*. Cambridge, Mass.: MIT Press.

7. Blau P. 1964. *Exchange and Power in Social Life*. New York: John Wiley.

8. Coase R. H. 1937. The Nature of the Firm. *Economica* 4: 386-405.

9. Coleman J. S. 1990. *Foundation of Social Theory*. Cambridge: Belknap Press of Harvard University Press;

10. Hayek F. A. 1945. The Use of Knowledge in Society. *American Economic Review* 35: 519-30.

11. Homans G. C. 1958. Social Behavior as Exchange. *American Journal of Sociology* 62: 606-27.

12. Hume D. [1739-40] 1969. *A Treatise of Human Nature*. Edited by E.C. Mossner. London: Penguin.

13. Keohane R. O. 1984. *After Hegemony: Cooperation and Discord in the World Political Economy*. Princeton: Princeton University Press.

14. Klein B. and Leffler K.B. 1981. The Role of Market Forces in Assuring Contractual Performance. *Journal of Political Economy* 89: 615-41.

15. Kreps D. M. 1990. Corporate Culture and Economics Theory. In: J.E. Alt and K.A. Shepsle, eds., *Perspectives on Positive Political Economy*, 90-143. Cambridge: Cambridge University Press;

16. Milgrom P. and J. Roberts. 1990. Bargaining Costs, Influence Costs, and the Organization of Economic Activity. In: J. Alt and K. Shepsle, eds., *Perspectives on Positive Political Economy*, 57-89. Cambridge: Cambridge University Press.

17. Mulherin J. H., Netter J. M. and Overdahl J. A. 1991. Prices are Property: The Organization of Financial Exchanges from a Transaction Cost Perspective. *Journal of Law and Economics* 34: 591-644.

18. Regulation and Administered Contracts. *Bell Journal of Economics* 7: 426-52.

19. Schlicht E. 1984. Cognitive Dissonance in Economics. In: H. Todt, ed., *Normengeleitetes Verhalten in den Sozialwissenschaften*, 61-82. Berlin: Duncker und Humblot.

20. Simon H. A. 1991. Organization and Markers. *Journal of Economic Perspectives* 5, no. 2: 25-44.

21. Starr J. and I.C. MacMillan. 1990. Resource Cooptation via Social Contracting: Resource Acquisition Strategies for New Ventures. *Strategic Management Journal* 11: 79-92.

22. Vanberg V. J. 1992. Organization as Constitutional Systems. *Constitutional Political Economy* 3: 223-53.

23. Williamson O. E. 1983. Credible Commitments: Using Hostages to Support Exchange. *American Economic Review* 73: 519-40.

24. Williamson O. E. 1985. *The Economic Institutions of Capitalism*. New York: Free Press.

25. Williamson O. E. 1993. The Evolving Science of Organization. *Journal of Institutional and Theoretical Economics* 149: 36-63.

3. Tretiak, A.M. (2013). Formuvannia pravovoho ta informatsiinoho svitohliadu v suspilstvi, yak skladova chastuna derzhavnoi polityky shchodo zdiisnennia zemelnoi reform [Formation of legal and informational outlook in society, as an integral part of state policy on implementation of land reform]. *Zemelne pravo Ukrainy: teoriia i praktyka*, 6, pp. 8-15 [In Ukrainian].

4. Alchian, A.A. & Demsetz, H. (1972). Production, information costs, and economic organization. *American Economic Review*, 72, pp. 777-95 [In English].

5. Arrow, K.J. (1969). The organization of economic activity: issues pertinent to the choice of market versus non-market allocation. *The Analysis and Evaluation of Public Expenditures: The PBB-System, Joint Economic Committee, 91st Cong., 1st ess., vol. 1. Washington, D.C.: Government Printing Office* [In English].

6. Binmore, K. (1994). *Game theory and the social contract I: playing fair*. Cambridge, Mass.: MIT Press [In English].

7. Blau, P. (1964). *Exchange and power in social life*. New York: John Wiley [In English].

8. Coase, R.H. (1937). The nature of the firm. *Economica*, 4, pp. 386-405 [In English].

9. Coleman, J.S. (1990). *Foundation of social theory*. Cambridge: Belknap Press of Harvard University Press [In English].

10. Hayek, F.A. (1945). The use of knowledge in society. *American Economic Review*, 35, pp. 519-30 [In English].

11. Homans, G.C. (1958). Social behavior as exchange. *American Journal of Sociology*, 62, pp. 606-27 [In English].

12. Hume, D. (1969). *A treatise of human nature*. E.C. Mossner (Ed.). London: Penguin [In English].

13. Keohane, R.O. (1984). *After hegemony: cooperation and discord in the world political economy*. Princeton: Princeton University Press [In English].

14. Klein, B. & Leffler, K.B. (1981). The role of market forces in assuring contractual performance. *Journal of Political Economy*, 89, pp. 615-41 [In English].

15. Kreps, D.M. (1990). Corporate culture and economics theory. J.E. Alt & K.A. Shepsle (Eds.). *Perspectives on Positive Political Economy*, pp. 90-143 [In English].

16. Milgrom, P. & Roberts, J. (1990). Bargaining costs, influence costs, and the organization of economic activity. J. Alt & K. Shepsle (Eds.). *Perspectives on Positive Political Economy*, pp. 57-89 [In English].

17. Mulherin, J.H., Netter, J.M., & Overdahl, J.A. (1991). Prices are property: the organization of financial exchanges from a transaction cost perspective. *Journal of Law and Economics*, 34, pp. 591-644 [In English].

18. Regulation and administered contracts. (n.d.). *Bell Journal of Economics*, 7, pp. 426-52 [In English].

19. Schlicht, E. (1984). Cognitive dissonance in economics. H. Todt (Ed.). *Normengeleitetes Verhalten in den Sozialwissenschaften*, pp. 61-82 [In English].

20. Simon, H.A. (1991). Organization and markers. *Journal of Economic Perspectives*, 5, Part 2, pp. 25-44 [In English].

21. Starr, J. & MacMillan, I.C. (1990). Resource cooptation via social contracting: resource acquisition strategies for new ventures. *Strategic Management Journal*, 11, pp. 79-92 [In English].

22. Vanberg, V.J. (1992). Organization as constitutional systems. *Constitutional Political Economy*, 3, pp. 223-53 [In English].

23. Williamson, O.E. (1983). Credible commitments: using hostages to support exchange. *American Economic Review*, 73, pp. 519-40 [In English].

24. Williamson, O.E. (1985). *The economic institutions of capitalism*. New York: Free Press [In English].

25. Williamson, O.E. (1993). The evolving science of organization. *Journal of Institutional and Theoretical Economics*, 149, pp. 36-63 [In English].

Tretiak V.M., Polishchuk A.S. Institutional problems of land property commerce of land plots (land shares)

The purpose of article is to justify needs for legislative regulation for formation of institutional environment for land property commerce and strengthening a role of the state in guaranteeing rights in this process.

Research methods. In the research process the following scientific methods have been used: monographic method for analyzing the views of scientists on the studied problem; method of empirical research for evaluation of current state and development of

the research object; dialectical method of cognition for analysis of scientific works of Ukrainian and foreign scientists; abstract and logical method for analyzing the research results.

Research results. Necessity of the legislative regulation of land property commerce has been substantiated and an institutional mechanism for its improvement has been proposed. Importance of legalization and structuring of contractual relations for ensuring effective use of land plots (shares) has been determined. In order to efficiently organize land use in the agricultural production, owners of land plots (shares) and agricultural enterprises are understood as a network of contracts (agreements) in a range of land ownership relations between individuals.

Elements of scientific novelty. Theoretical and methodological substantiation for formation and regulation of the institutional environment for land property commerce have gained further development.

Practical significance. It is substantiated that formation of land property commerce should be carried out on legislative basis, combining interests of owners of land plots (shares), rural territories and its inhabitants, and thus to affect its formation, prices for land parcels and all what will be connected with it. Effective structure of contractual relations management and availability of reliable information on distribution of land ownership rights will ensure regulation and impact on development of market activity of land owners. Figs.: 1. Refs.: 25.

Keywords: land relations; owners of land plots; land market; state; institutional environment; land property commerce.

Tretiak Valentyna Mykolaivna - doctor of economic sciences, professor, professor of the department of ecology and land use economics, State Ecology Academy of Postgraduate Education and Management (2 build., 35, Mytropolyta Vasylia Lypkivskoho st., Kyiv)

E-mail: tretyak2@ukr.net

Polishchuk Anna Stanislavivna - postgraduate student of the department of ecology and land use economics, State Ecology Academy of Postgraduate Education and Management (2 build., 35, Mytropolyta Vasylia Lypkivskoho st., Kyiv)

E-mail: annapolish35@gmail.com

Третяк В. Н., Полищук А. С. Институциональные проблемы оборота земельных долей (паёв)

Цель статьи - обосновать необходимость законодательного урегулирования формирования институциональной среды оборота земельных участков владельцев земельных долей (паёв) и усиления роли государства по обеспечению прав в этом процессе.

Методика исследования. Использован монографический метод для анализа точки зрения ученых по исследуемой проблеме; метод эмпирического исследования по оценке современного состояния и развития объекта исследования; диалектический метод познания для анализа научных работ украинских и зарубежных ученых; для анализа результатов исследования - абстрактно-логический метод.

Результаты исследования. Обоснована необходимость законодательного урегулирования оборота земельных участков владельцев земельных долей (паёв) и предложен институциональный механизм его усовершенствования. Установлена важность узаконивания и структуризации контрактных отношений для обеспечения эффективного использования земельных долей (паёв). С целью эффективной организации использования земель в сельскохозяйственном производстве, владельцы земельных долей (паёв) и сельскохозяйственные предприятия рассматриваются как сеть контрактов (договоров) в сфере отношений собственности на землю между индивидами.

Элементы научной новизны. Получило дальнейшее развитие теоретико-методологическое обоснование формирования и регулирования институциональной среды оборота земельных участков владельцев земельных долей (паёв).

Практическая значимость. Обоснован вывод, что оборот земельных участков владельцев земельных долей (паёв) нужно осуществлять на законодательных основах, сочетая интересы владельцев земельных долей (паёв), сельских территорий и людей, на них живущих, и тем самым влиять на его формирование, цены на земельные участки и всего того, что с этим будет связано. Эффективная структура управления контрактными отношениями и доступность достоверной информации о распределении прав собственности на землю между всеми участниками земельных отношений обеспечат регулирование и влияние на развитие рыночного оборота земельных участков владельцев земельных долей (паёв). Илл.: 1. Библиогр.: 25.

Ключевые слова: земельные отношения; владельцы земельных долей; земельный рынок; государство; институциональная среда; рыночный оборот земельных участков.

Третяк Валентина Николаевна - доктор экономических наук, профессор, профессор кафедры экологии и экономики землепользования, Государственная экологическая академия последипломного образования и управления (г. Киев, ул. Митрополита Василия Липковского, 35, корп. 2)

E-mail: tretyak2@ukr.net

Полищук Анна Станиславовна - аспирант кафедры экологии и экономики природопользования, Государственная экологическая академия последипломного образования и управления (г. Киев, ул. Митрополита Василия Липковского, 35, корп. 2)

E-mail: annapolish35@gmail.com

Стаття надійшла до редакції 24.10.2018 р.

Фахове рецензування: 03.12.2018 р.

Бібліографічний опис для цитування:

Третяк В. М., Полищук А. С. Институциональні проблеми обігу земельних часток (паїв). *Економіка АПК*. 2018. № 12. С. 68 — 75.

* * *