

УДК 332.3

Ємець О.А.,  
Національний університет водного господарства  
та природокористування, м. Рівне

## СТРУКТУРА ТРАНСАКЦІЙНИХ ВИТРАТ ПРИ ВИКУПІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ АВТОДОРОЖНЬОГО БУДІВНИЦТВА

*Наведені результати дослідження структури трансакційних витрат при купівлі-продажу земельних ділянок для потреб автодорожнього будівництва. Визначені трансакційні витрати при купівлі-продажу земельних ділянок для реконструкції автодоріг під параметри міжнародних автомобільних транспортних коридорів.*

**Ключові слова:** міжнародні автомобільні транспортні коридори, автомобільні дороги, земельні ділянки, трансакційні витрати.

**Постановка проблеми.** Здійснення угод із землею вимагає глибоких і систематичних знань про особливості землі як об'єкту нерухомості, зумовлених специфікою „земельна ділянка (власність) – товар”. Залучення земель або прав користування ними в узаконені ринкові відносини стимулює ділову й інвестиційну активність, підвищує ефективність використання земельної власності, яка, як об'єкт підприємницької діяльності, служить певною гарантією стабільності бізнесу і відтворення капіталу з приростом, що в умовах ринку є визначальним для землевласників і землекористувачів.

У разі необхідності відчуження землі, що є приватною чи комунальною власністю, для будівництва нових та реконструкції існуючих автомобільних доріг загального користування, в тому числі для розбудови міжнародних автомобільних транспортних коридорів (МАТК), проводиться викуп земельних ділянок за ринковою ціною. Визначення ринкової чи нормативної вартості земельних ділянок, які підлягають викупу, не створює особливих проблем. Проте витрати, які несе інвестор при викупі земельних ділянок під автодорожнє будівництво, значно перевищують ринкову вартість земельних ділянок. Визначення структури витрат на пошук інформації, підготовку та оформлення, укладання угод, їх реєстрацію та юридичний захист при викупі земельних ділянок під автодорожнє будівництво вимагає більш детального вивчення.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Поняття трансакційних витрат вперше ввів в науковий оборот Дж. Комонс [1]. Дослідженню виникнення, структури та форм трансакційних витрат присвячені праці М. Данько, С. Малахова, С. Архиреева, А. Дугласа та інших вчених [2; 3; 4]. Проте розміри трансакційних витрат при викупі земельних ділянок для потреб

автодорожнього будівництва не знайшли відображення в працях дослідників як автодорожньої та землевпорядної галузей, так і економічної.

**Постановка завдання.** Проблема формування структури та визначення розмірів трансакційних витрат при викупі земельних ділянок для будівництва нових та реконструкції існуючих автомобільних доріг під параметри МАТК цікавить землевпорядників, оцінювачів земельних ділянок, дорожників та, особливо, інвесторів в автодорожнє будівництво. Дане питання особливо актуальне при підготовці автошляхів України до проведення фінальної частини Євро-2012.

**Виклад основного матеріалу.** Трансакційними називаються витрати у сфері обміну, пов'язані з передачею прав власності. Ринок без трансакційних витрат відсутній, особливо, ринок нерухомості, який є складовою частиною нормативної та контрольованої державою системи з інституційно-організованою структурою, що забезпечує його функціонування [2; 3; 4]. Це означає, що на ньому представлені різного роду інститути посередників та контролю (ріелторства, оцінки, аудиторства, іпотеки, реєстрації прав і т. ін.) та їх установи (банки, страхові компанії, агентства, управління тощо).

За час проведення земельної реформи в Україні видано державні акти на право власності громадянам та на право постійного користування юридичним особам, проходить процес розмежування земель державної та комунальної власності. Отже, при викупі земельних ділянок виникають трансакційні витрати. У разі необхідності відчуження землі, що є приватною чи комунальною власністю, для будівництва автомобільних доріг загального користування створюється державна комісія, яка пропонує викуп земельних ділянок за ринковою ціною з урахуванням ринкової вартості розташованих на них будинків та споруд. У разі незгоди власників із запропонованою ціною викуп цих земель здійснюється в судовому порядку [5].

Викуп земельних ділянок для реконструкції автомобільних доріг носить специфічний характер через обмеженість продавців у виборі покупця та регулюється державою через суспільну значимість даної угоди. Стосовно обігу на ринку нерухомості земельних ділянок при примусовому відчуженні для суспільних потреб для автодорожнього будівництва можна виділити такі основні види трансакційних витрат:

- витрати, пов'язані з пошуком інформації про продавців та про рівень цін на земельні ділянки;
- витрати на підготовку та оформлення угод щодо викупу земельних ділянок;
- витрати на реалізацію та реєстрацію угод;
- витрати на вирішенням спорів та юридичний захист угод.

При купівлі-продажу земель під автодорожнє будівництво земельні ділянки викупляються для суспільних потреб, тому більшість витрат при оформленні документів несе покупець. В такому випадку загальну суму витрат на викуп земельних ділянок для інвестора в будівництво автодоріг можна представити в вигляді:

$$BV = PV + TV, \quad (1)$$

де:  $BV$  – вартість викупу земельної ділянки;

$PV$  – ринкова вартість земельної ділянки;

$TV$  – транзакційні витрати.

Класифікація транзакційних витрат в загальному вигляді включає три основні групи: витрати, що передують укладанню угоди, витрати під час укладання угоди, витрати, що виникають після укладання угоди [3] і виникають при зміні власника чи користувача земельної ділянки. Таким чином, проаналізувавши формування транзакційних витрат при переході права власності від покупця до продавця земельних ділянок для автодорожнього будівництва, можна визначити їх основні складові:

$$TV = ПП + СП + ЮП + ОП + ФП + РП + ПД + ПЗ, \quad (2)$$

де:  $ПП$  – вартість послуг ріелтора;

$СП$  – вартість послуг страхової компанії;

$ЮП$  – вартість юридичних послуг;

$ОП$  – вартість послуг оцінювача земельних ділянок;

$ФП$  – вартість послуг обслуговування фінансових зобов'язань;

$РП$  – вартість послуг реєстраційних установ;

$ДП$  – вартість послуг органів Держкомзему;

$ЗП$  – вартість послуг землевпорядної організації.

Послуги ріелтора пов'язані з тими складовими транзакційних витрат, що виникають у зв'язку зі збиранням, обробкою інформації, добором необхідних варіантів, забезпеченням достовірності відомостей про покупців, продавців, попит, пропозиції, ціни та можуть включати видатки на ведення переговорів і виникають на стадії передуювання укладання угоди. Саме на етапі цієї діяльності починається процес страхування і захисту правочинну як реального, так і потенційного власника.

Страхові послуги на ринку нерухомості виконують дві функції. Перша запобігає знеціненню нерухомості, що пов'язана з ризиком функціонування самого об'єкта та умовами його господарського обороту. Друга функція забезпечує страхування юридичної правомочності, пов'язаної з недоброякісним виконанням обов'язків за договорами або неналежним здійсненням операцій. Страхові послуги виникають на стадії, що передуює укладанню угоди.

До юридичних послуг відносяться послуги нотаріуса при укладанні цивільно-правових угод, що забезпечують перехід права власності на земельні ділянки від продавця до покупця, та судові послуги при вирішенні спірних питань. Перші виникають на стадії передування угоди та під час укладання угоди, другі – при вирішенні спорів щодо визначення вартості угоди та при відмові від здійснення угоди, коли викуп земельної ділянки чи її частини проводиться для суспільних потреб.

При укладанні цивільно-правових угод з нерухомістю також передбачаються витрати на послуги оцінювача земельних ділянок та будинків і споруд, що на них розташовані. Оцінювач визначає ринкову вартість нерухомості на дату оцінки. Ці витрати виникають на стадії, що передують укладанню угоди.

Кредитування на ринку нерухомості – це діяльність спеціалізованих установ, які забезпечують покупців нерухомості позичковими коштами. В розрахунок трансакційних витрат ми включаємо витрати, які формуються при обслуговуванні кредитних зобов'язань покупця. Також, фінансові витрати включають в себе сплату державного мита та податку з доходів при продажу земельних ділянок. Послуги фінансових установ виникають на стадії, що передують укладанню угоди.

Реєстраційні послуги включають два аспекти: реєстрацію технічних параметрів земельних ділянок, що викупаються, та реєстрацію прав на їх володіння. У першому випадку систематизується інформація про фізичні характеристики об'єкта і виникають на стадіях, що передують укладанню угоди та після її укладання, у другому випадку фіксується законність титулу власності і виникають після укладання угоди.

При об'єднанні, поділі, виносі в натуру (на місцевість), оформленні документів проданих чи куплених частин земельних ділянок продавці та покупець замовляють послуги землевпорядної організації. Ці послуги виникають як до укладання угоди, так і після її укладання.

Перед оформленням договору купівлі-продажу земельної ділянки чи її частини, продавцю необхідно представити довідку про нормативну грошову оцінку земельної ділянки та витяг з реєстру про обмеження та обтяження, що діють на земельну ділянку. Ці документи надаються органами Держкомзему та є платними послугами.

Одні і ті ж складові трансакційних витрат при переході права власності на земельні ділянки зустрічаються в різних групах, що збільшує їх загальну вартість та час на оформлення угоди (рис.). Вартість трансакційних витрат закладена в загальну вартість будівництва автодороги. Відповідно при збільшенні витрат на трансакції збільшується вартість будівництва об'єкту.

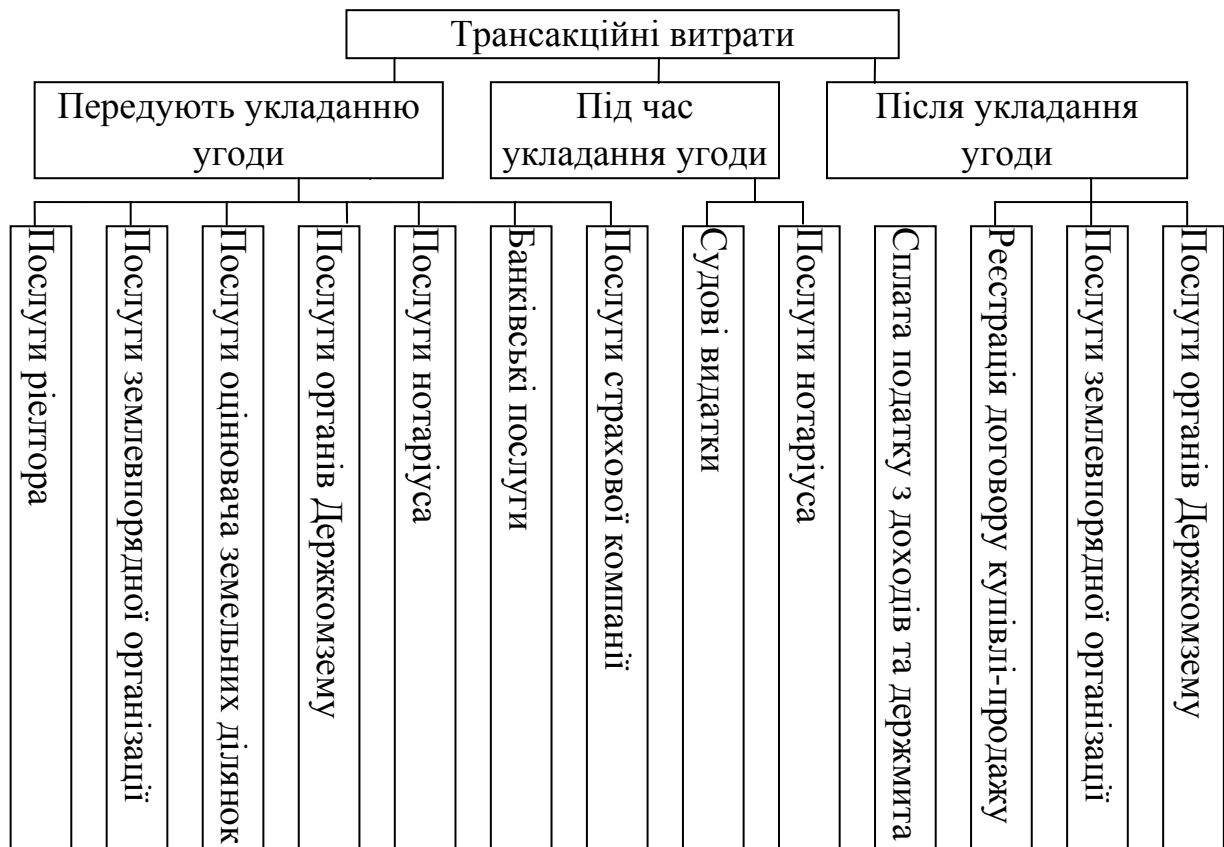


Рис.1. Організаційна структура трансакційних витрат при купівлі-продажу земельних ділянок під автодорожнє будівництво

Для прикладу розглянемо викуп земельних ділянок в залежності від їх кількості (табл. 1) та площі (табл. 2) для потреб реконструкції автомобільної дороги М – 07 Київ – Ковель – Ягодин (на Люблін), що є складовою МАТК Балтійське море – Чорне Море, в Машівській сільській раді Любомльського району Волинської області.

Таблиця 1

Розрахунок викупу земельних ділянок\*

Кількість ділянок, шт. / га	Ринкова вартість, грн.	Вартість трансакційних витрат, грн.	Загальна вартість викупу, грн.	Частка трансакційних витрат в загальній вартості викупу, %
1	35000	5244	40244	13
10	35000	20240	55240	37
20	35000	36780	71780	51
40	35000	71790	106790	67
60	35000	106810	141810	75
80	35000	141830	176830	80
100	35000	176850	211850	83

\* складено за вартістю послуг у Волинській області у 2008 році

При розрахунку трансакційних витрат покупець (Служба автомобільних доріг у Волинській області) не користувалась позичковими коштами та страхуванням об'єкту.

Таблиця 2

## Розрахунок викупу земельних ділянок\*

Характеристики земельних ділянок, що викупляються		Діл. 1	Діл. 2	Діл. 3	Заг. площа
Площа ділянки, м. кв.	Графік вилучення земель (46 ділянок)	1742	395	150	17922
Експертна грошова оцінка, грн.	Звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки	6097	1348	525	62727
Розрахунок вартості трансакційних витрат, грн.					
Вартість послуг ріелтора, грн.	2 % від експертної грошової оцінки, але не менше 50 грн.	122	50	50	2407
Вартість послуг землевпорядної організації, грн.	Виготовлення державних актів 3*153 грн.	459	459	459	21114
Вартість послуг оцінювача земельних ділянок, грн.	Звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки 540 грн.	540	540	540	24840
Вартість послуг органів Держкомзему, грн.	Витяг з реєстру та реєстрація державних актів 185 грн.	185	185	185	8510
Вартість послуг нотаріуса, грн.	Заява про поділ земельної ділянки, оформлення договору та його реєстрація 500 грн.	500	500	500	23000
Держмити, грн.	1% від експертної грошової оцінки, але не менше неоподаткованого мінімуму	61	17	17	891
Прибутковий податок, грн.	5 % від експертної грошової оцінки земельної ділянки	305	67	26	3136
Всього трансакційних витрат, грн.		2172	1818	1777	83898
Загальна вартість викупу, грн.		8269	3166	2302	146625
Частка трансакційних витрат в загальній вартості викупу, %		26	57	77	57

\* складено за вартістю послуг у Волинській області у 2008 році

**Висновки.** Трансакційні витрати при викупі земельних ділянок для потреб автодорожнього будівництва залежать як від величини експертної грошової оцінки земельних ділянок, так і від кількості викуплених частин земельних ділянок, тому що деякі види платежів є фіксованими і не залежать від площі. З вище наведеного випливає, що при плануванні фінансових потоків на викуп земельних ділянок для потреб автодорожнього будівництва необхідно враховувати трансакційні витрати, які зазвичай складають більшу частину у загальній вартості викупу земельних ділянок. Нами встановлено, що загальна сума викупу земель при будівництві чи реконструкції автомобільних доріг під параметри МАТК залежить не тільки від ринкової вартості земель, а й від кількості земельних ділянок, що викупаються.

### Література

1. Commons J. R. Institutional Economics [Текст] / Commons J. R. // American Economic Review. – V. 21, 1931. – P. 652.
2. Данько М. Теоретико-методологічний аспект визначення трансакційних витрат [Текст] / Данько М. // Економічна теорія. – 2007. – №1. – С. 36-46.
3. Архиереев С.И. Трансакционные издержки и неравенство в условиях рыночной трансформации. [Текст] – Харьков: Бизнес Информ, 2000. – 288 с.
4. Малахов С. Некоторые аспекты теории несовершенного конкурентного равновесия (двухфакторная модель трансакционных издержек). [Текст] / Малахов С. // Вопросы экономики. – 1996. – № 10. – С. 89 – 102.
5. Україна. Закони. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності від 17. лист. 2009 р. № 1559-17 [Текст] // Відомості Верховної Ради України. 2010. – N 1. – С. 2.

### Аннотація

Приведенные результаты исследования структуры трансакционных издержек при купле-продаже земельных участков для потребностей автодорожного строительства. Определены трансакционные издержки при покупке земельных участков для реконструкции автомобильных дорог под параметры международных транспортных коридоров.

### Summary

The results presented studies of the structure of transaction costs in the sale of land for road construction needs. Certain transaction costs for purchase of land for the reconstruction of roads under the parameters of international transport corridors.