

Земельного кодексу, нами розглядається у редакції ст. 535 Кодексу України про адміністративні правопорушення «Порушення строку погодження (відмови у погодженні) документації із землеустрою».

Таким чином, розглянувши перелік земельних правопорушень, можна стверджувати, що найбільш поширеною є адміністративна відповідальність як громадян, так і посадових осіб, яка реалізується у формі штрафу. Також слід сказати, що за певні правопорушення передбачена як адміністративна, так і кримінальна відповідальність.

Висновки. Одними з найважливіших завдань системи адміністрування землекористування є встановлення режиму землекористування та обмежень у використанні земель, а також здійснення контролю над використанням та охороною земель для встановлення ступеня відповідальності землевласників, землекористувачів та посадових осіб за прийняті рішення.

Відповідальність за порушення земельного законодавства виконує низку важливих функцій. По-перше, вона виступає як засіб забезпечення виконання вимог земельного законодавства. По-друге, відповідальність у зазначеній сфері є важливим елементом механізму гарантій земельних прав суб'єктів. По-третє, норми цього інституту стимулюють додержання приписів земельного законодавства. По-четверте, в умовах переходу економіки країни до ринкових відносин зростає роль компенсаційної функції юридичної відповідальності [5, с. 327–328].

УДК 332.77: 336.648

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768, зі змінами [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
2. Конституція України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>.
3. Шаповал В. Конституційна категорія соціальної держави / В. Шаповал // Право України. – 2004. – № 5. – С. 14–19.
4. Крестовська Н.М. Теорія держави і права: елементарний курс / Н.М. Крестовська, Л.Г. Матвеева. – Х. : Одиссей, 2008. – 432 с.
5. Земельне право України : [підручник] / М.В. Шульга [та ін.] ; за ред. М.В. Шульги. – К. : Юрінком Інтер, 2004. – 368 с.
6. Скакун О.Ф. Теорія держави і права : [підручник] / О.Ф. Скакун ; 2-ге вид. – К. : Алерта ; ЦУЛ, 2010.
7. Kuryltsiv R., Hernik J. Land use administration in Ukraine: restrictions and zoning regulations // Acta Scientiarum. Polonomum, Formatio Circumiectus 13(1) 2014. – Poland. Kracow. – 2014. – P. 17–30.
8. Закон України «Про охорону земель» від 19 червня 2003 р. № 962–IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/962-15>.
9. Аграрне право України : [підручник для студ. юрид. спец. вищ. закл. Освіти] / За ред. В.М. Гайворонського та В.П. Жушмана. – Х. : Право, 2003. – 240 с.
10. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення процедури посвідчення права власності на землю» від 16.06.2011 № 3521-VI // Офіційний вісник України. – 2011. – № 55. – С. 13.
11. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення процедури відведення земельних ділянок» від 02.07.2013 № 366-VII // Офіційний вісник України. – 2013. – № 57. – С. 13.

Паляничко Н.І.

*кандидат економічних наук,
старший науковий співробітник,
завідувач відділу прогнозування*

*бюджетних програм та фінансового забезпечення
Апарату президентів Національної академії аграрних наук України*

ЕФЕКТИВНІСТЬ ТРАНСФОРМАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ У ФІНАНСОВІ АКТИВИ

У статті обґрунтовано науково-практичні рекомендації щодо трансформації земельних ресурсів у фінансові активи. Систематизовано ефекти від трансформації земельних ресурсів у фінансові активи. Визначено, що іпотека земель є одним із найефективніших механізмів трансформації їх у реальні активи виробництва зі своїми вартісними та ціновими параметрами для залучення до ринкового економічного обігу. Розглянуто основні підходи та організаційно-фінансові схеми формування земельно-іпотечного кредитування, а також визначено найперспективнішу схему для сучасних умов вітчизняної економіки.

Ключові слова: земельні ресурси, фінансові активи, потенціал, ефективність, трансформація, іпотека.

Паляничко Н.И. ЭФФЕКТИВНОСТЬ ТРАНСФОРМАЦИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ В ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ

В статье обоснованы научно-практические рекомендации по трансформации земельных ресурсов в финансовые активы. Систематизированы эффекты трансформации земельных ресурсов в финансовые активы. Определено, что ипотека земель является одним из самых эффективных механизмов трансформации их в реальные активы производства со своими ценными и ценовыми параметрами для привлечения в рыночный экономический оборот. Рассмотрены основные подходы и организационно-финансовые схемы формирования земельно-ипотечного кредитования, а также определена перспективная схема для современных условий отечественной экономики.

Ключевые слова: земельные ресурсы, финансовые активы, потенциал, эффективность, трансформация, ипотека.

Palyanychko N.I. THE EFFICIENCY OF THE LAND RESOURCES TRANSFORMATION INTO FINANCIAL ASSETS

In article focuses on the scientific and practical recommendations on the land resources transformation into financial assets. Effects on the land resources transformation into financial assets have also been systematized. It was determined that the mortgage of land is one of the most effective mechanisms for transforming them into real assets of production with their cost and price parameters to bring to market economic circulation. Basic approaches and organizational and financial schemes of forming land and mortgage lending have been considered as well the most promising scheme for the current conditions of the national economy was determined.

Keywords: land resources, financial assets, capacity, efficiency, transformation, mortgages.

Постановка проблеми. Сучасний етап реформування економічних відносин передбачає підвищення ефективності використання земельних ресурсів, посилення значення землі як найважливішого та невід'ємного елемента національного багатства, об'єкта економічних відносин та господарювання в ринковому середовищі. Одним із найактуальніших напрямів у сфері землекористування й обов'язковою умовою розвитку економіки (особливо аграрного сектора) є трансформація земельних ресурсів у фінансові активи, тобто в реальний капітал. В умовах реформування економіки саме земельні ресурси мають стати гарантом кредитних відносин для вирішення проблем економічного і соціального розвитку регіонів.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Аналіз різних етапів реформування земельних відносин, дослідження умов функціонування ринку земель вивчалися багатьма економістами. Зокрема, питання економічного обігу земель досліджували О. Гуроров, Г. Гуцуляк, Д. Добряк, І. Лукінов, А. Мартин, Л. Новаковський, Б. Пасхавер, М. Ступень, А. Третяк, М. Федоров та ін. Не применшуючи значущості наукових здобутків учених, слід зазначити, що недостатньо опрацьованими залишаються проблеми формування та обігу земельних активів.

Мета статті полягає в обґрунтуванні науково-практичних рекомендацій щодо трансформації земельних ресурсів у фінансові активи через механізм іпотеки.

Виклад основного матеріалу дослідження. У розвинених країнах земля вже давно посіла місце ключового інвестиційного ресурсу, тоді як на території нашої країни, з огляду

на вплив різних факторів (економічних, організаційних, соціальних, інституціональних та правових), земля виконує значно менше функцій. Земельні ресурси в Україні переважно виконують роль фактору виробництва залежно від своїх специфічних характеристик (використовуються для будівництва промислових чи комерційних об'єктів, відводяться під пасовища чи використовуються в сільськогосподарській діяльності) або є економічним об'єктом під час здійснення операцій, пов'язаних з орендою та передачею прав власності на землю. Інвестиційний потенціал землі при цьому не враховується [1, с. 23].

Головним чинником, що стримує процес трансформації земельних ресурсів у фінансові активи, є висока вартість землепорядних, кадастрових та інших робіт. У сільському господарстві основним чинником є дія мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення. До інших чинників стримування земельного іпотечного розвитку належать: слабкий розвиток інституційної інфраструктури ринку земельної іпотеки, відсутність дієвих механізмів земельного страхування від зниження показника родючості земель унаслідок техногенного чи іншого непередбачуваного впливу, недосконалість механізмів формування, реєстрації та передачі інформації про облік об'єктів нерухомого майна відповідним відомствам та кредитно-фінансовим установам.

Також не варто забувати про низку інших проблем, які стримують розвиток земельного іпотечного кредитування, це: нестабільне фінансове положення сільгоспвиробників;

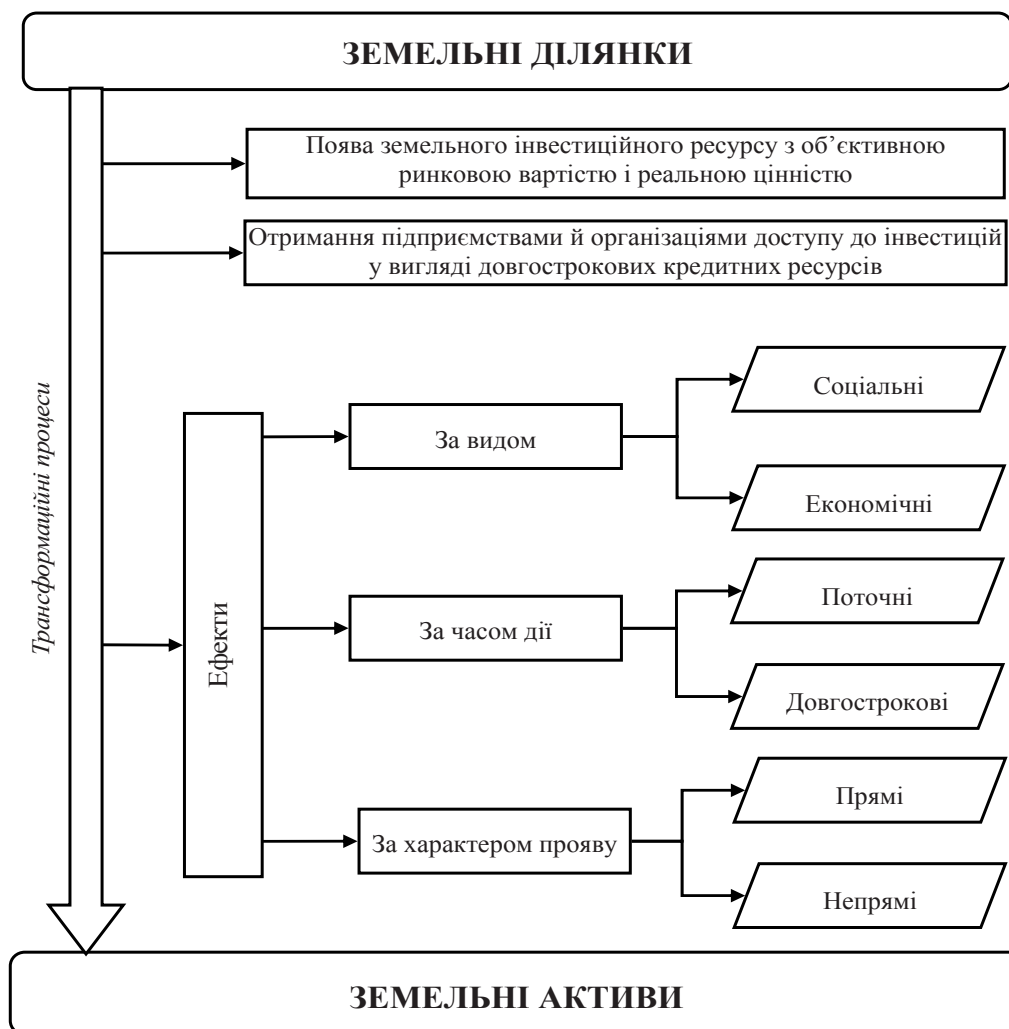


Рис. 1. Ефекти від трансформації земельних ресурсів у фінансові активи

Джерело: сформовано на основі [2; 4]

недосконалі методи оцінки вартості землі, що не враховують специфіку землі у відтворювальному процесі на сільськогосподарських підприємствах; неврахування рентного складника в процесі формування іпотечних відносин; ігнорування важливості достовірної оцінки земельних ресурсів для розвитку іпотечного кредитування в аграрному секторі; відсутність розуміння наявності тісного взаємозв'язку між іпотечною діяльністю та ринком землі; низька ліквідність земельних ресурсів у результаті неправильного господарювання; недооцінка залежності під час формування ринкової та заставної цін на земельні ресурси в аграрному секторі; складна та тривала процедура оформлення прав власності на земельні ділянки; недосконалість наявного механізму та порядку стягнення плати із суб'єктів земельного іпотечного кредитування; відсутність комплексного підходу до формування інформації про якісні показники земельних ресурсів.

Перед визначенням показників ефективності використання земельних активів звернемося до суті поняття «ефективність» стосовно фінансових аспектів земельних відносин. Ефективність у своєму традиційному визначенні як економічна категорія означає оптимальний результат діяльності системи, що виражається фінансово-економічними кількісними показниками співвідношення отриманих доходів та понесених для їх отримання витрат.

В англійській мові існує декілька схожих за значеннями тлумачень цієї категорії, причому кожне з них має свої особливості: *effectiveness* – здатність будь-чого досягати поставленої мети незалежно від розмірів понесених витрат, а *efficiency* – дотримання оптимального співвідношення між здійсненими витратами та отриманими результатами, навіть якщо завдання і не реалізовані в повному обсязі.

Такий стан речей зумовлює наявність різних підходів до застосування терміну «ефективність» залежно від специфіки та сфери аналізованої діяльності (фінансова діяльність, виробнича чи управлінська). Звідси слідує, що сам термін «ефективність» у науковій літературі є досить загальним та потребує уточнення відповідно до кожної сфери дослідження в кожному конкретному випадку.

Варто зазначити, що деякі дослідники виділяють економічну, соціальну, екологічну, фінансову і бюджетну компоненти ефективності. З точки зору завдань даного дослідження, інтерес представляє економічна, фінансова та бюджетна компоненти ефективності.

А.В. Череп під економічною ефективністю розуміє досягнення найбільших результатів за найменших затрат живої та

уречевленої праці, де ефективність є конкретною формою дії закону економії часу [6]. Виділяючи фінансову, бюджетну й економічну ефективність, дослідники трактують їх так:

- фінансова ефективність являє собою облік фінансових (комерційних) результатів реалізації проекту для його безпосередніх учасників;
- бюджетна ефективність передбачає врахування наслідків реалізації проекту для бюджетів різного рівня;
- економічна ефективність передбачає облік витрат і результатів, пов'язаних із реалізацією проекту, що виходять за межі прямих фінансових інтересів його суб'єктів і допускають їх вартісну оцінку.

У сфері використання земельних ресурсів під поняттям «ефективність» варто розуміти сукупність економічних, фінансових та бюджетних показників результативності взаємодії безпосередніх суб'єктів земельно-іпотечних відносин із приводу реалізації програм земельно-іпотечного кредитування.

Упровадження процесів повноцінного обігу земель та перетворення їх у фінансові активи забезпечать підвищення ефективності їх використання. Для зображення отриманих при цьому позитивних ефектів та їх базової структуризації пропонується така схема (рис. 1).

За допомогою представленої схеми можна стверджувати, що основним завданням та ефектом упровадження є перетворення земельних ресурсів у повноправні фінансові активи та інвестиційні ресурси. Це перетворення, своєю чергою, дає змогу досягнути низки результатів, що формують ефективність реалізованих заходів, які, згідно з представленою схемою, можливо розділити на три групи: ефекти залежно від виду їх прояву (соціальні і економічні); ефекти за часом їх прояву (довгострокові – притаманні у віддаленій перспективі (від трьох років) і поточні, які проявляються в ближній і середньостроковій перспективах (від одного до трьох років)); ефекти, що розділяються залежно від характеру їх прояву (прямі і непрямі).

У табл. 1 представлена якісна характеристика можливих проявів кожного типу ефекту. На нашу думку, прийняті зусилля на збільшення активності у сфері земельно-іпотечного кредитування повинні бути спрямовані на найбільш проблемні зони сільськогосподарських підприємств.

Будучи сегментарним ринком земельного обігу, впровадження земельної іпотеки дасть значний поштовх до прискорення процесів приватизації, раціоналізації використання земельних ресурсів та їх трансформації у повноцінні фінансові активи з чітким механізмом формування їх ринкової

Таблиця 1

Система ефектів від трансформації земельних ресурсів у фінансові активи

За часом дії	За характером прояву	За видом	
		Соціальні	Економічні
Довгострокові	Прямі	забезпечення продовольчої безпеки; загальне зростання зайнятості населення	поліпшення інвестиційного клімату; зниження залежності від додаткових трансфертів
	Непрямі	зростання чисельності населення; зниження залежності від експорту сільськогосподарської продукції та продовольства; зниження рівня бідності	упорядкування відносин у системі земельного обігу регіону; збільшення ВВП
Поточні	Прямі	зростання зайнятості населення в сільському господарстві; збільшення рівня доходів; зростання зайнятості в сільському господарстві	збільшення податкових надходжень до бюджетів різних рівнів; поява додаткової кредитної маси; рішення інвестиційних проблем сільськогосподарських виробників; збільшення обсягів виробництва підприємств, що беруть участь у новому механізмі земельно-іпотечного кредитування; збільшення капіталізації сільськогосподарських підприємств; збільшення числа підприємств із позитивною рентабельністю
	Непрямі	підвищення рівня зайнятості; підвищення рівня зайнятості в сільському господарстві; зростання доходів населення в сільському господарстві	збільшення обсягів виробництва продукції сільськогосподарськими виробниками в цілому

Джерело: сформовано на основі [4; 5]

достовірної вартості. Оскільки кредитні організації стануть повноправними учасниками земельних відносин, зросте їх зацікавленість в інвестуванні аграрного сектору економіки та підтримці ефективної роботи вітчизняних товаровиробників [7, с. 12]. Іншими словами, у сучасних умовах господарювання стимулювати розвиток земельно-іпотечного кредитування можливо лише дозволивши суб'єктам господарювання використовувати наявні в їх власності земельні ресурси як повноцінний об'єкт застави для забезпечення кредиту.

Отримані в процесі дослідження результати свідчать, що у світовій практиці розвиток земельної іпотеки відбувається згідно з такими організаційно-фінансовими схемами, як [8; 9]: система контрактних заощаджень; однорівнева система іпотечного кредитування (німецька, або європейська), коли залучення коштів в систему відбувається через земельно-іпотечні банки; дворівнева (розширена) система іпотечного кредитування (американська), згідно з якою земельно-іпотечне кредитування для залучення необхідних фінансових ресурсів здійснюється за допомогою небанківських кредитних організацій (земельно-іпотечних агентств).

У сучасних умовах дворівнева схема є ефективнішою, ніж однорівнева, як за обсягом залучених фінансових ресурсів, так і за динамікою розвитку. Її створення вимагає менших бюджетних витрат. Вона більш варіативна і динамічна, оскільки в її основі лежать механізми залучення коштів безпосередньо з фінансового ринку [3]. Дворівнева організаційно-фінансова схема базується на трьох складниках: іпотечному страхуванні, яке гарантуватиме земельно-іпотечні кредити від ризику неповернення; рефінансуванні – купівля земельних іпотечних цінних паперів, випущених банками; сек'юритизації – випуск на базі банківських земельних іпотечних цінних паперів інших, більш цінних і, відповідно, більш ліквідних на ринку паперів.

Наявні способи рефінансування мають значний вплив на розвиток земельно-іпотечного кредитування та дають змогу забезпечити доступність довгострокового кредитування та визначення порядку його погашення [5]. Характеризуючи вітчизняний іпотечний механізм, виявлено, що основними завданнями, які стоять перед кредитно-фінансовою системою в сучасних умовах, є: вдосконалення ринку банківських послуг, розширення інфраструктури ринку, формування умов для розвитку конкуренції, створення довгострокової ресурсної бази. Для вирішення поставлених завдань потрібно сформувати алгоритм, що включатиме в себе такі кроки: розвиток іпотечних відносин, формування кредитних бюро, покращення прозорості банківської системи. Дані зміни потребують законодавчого підкріплення, зокрема прийняття закону про страхування вкладів тощо.

Окрім необхідних організаційно-економічних та нормативно-правових змін, удосконалення кредитної політики у взаєминах із населенням і юридичними особами, система земельно-іпотечного кредитування потребує також удосконалення та розширення форм і методів кредитування, перегляду

відсоткової політики, умов надання та погашення кредитів, застосування позитивного світового досвіду.

Висновки. Повноцінне залучення в економічний обіг земельних ресурсів дасть змогу отримати низку ефектів прямого і непрямого впливу. Для отримання найбільшого ефекту й ефективності залучення земельних ділянок в економічний обіг та їх переведення в земельні активи запропоновані заходи повинні бути спрямовані, головним чином, на найбільш проблемні та стратегічно важливі сфери. При цьому іпотека земель є одним із найефективніших механізмів трансформації їх у реальні активи виробництва. Для створення ефективної земельно-іпотечної системи кредитування необхідно вдало скористуватися світовим досвідом, урахувавши національні особливості нашої країни. Ефективне функціонування земельно-іпотечної системи можливе лише за умови відповідності її потребам та можливостям суб'єктів господарювання, простоти та доступності для всіх учасників кредитних відносин. Необхідне формування таких правових і організаційно-економічних умов функціонування дворівневої земельно-іпотечної системи, за яких стане можливим залучення всіх комерційних структур.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Афанасьєва С.А. Механизм формирования земельных активов как условие развития системы земельно-ипотечного кредитования / С.А. Афанасьєва // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2015. – № 2. – С. 22–24.
2. Миндрин А.С. Роль земельно-имущественных отношений в развитии сельских территорий / А.С. Миндрин // Вестник ОрелГАУ. – 2011. – № 5(11). – С. 12–17.
3. Ступень Р.М. Еколого-економічні особливості розвитку земельної іпотеки в кредитуванні сільського господарства / Р.М. Ступень // Вісник Львівського національного аграрного університету. Серія «Економіка АПК». – 2016. – № 24(1). – С. 158–161.
4. Хлыстун В.Н. Оценка эффективности использования земельных активов в процессе ипотеки / В.Н. Хлыстун, С.А. Афанасьєва // Землеустроительная наука и образование в России и за рубежом : материалы Межд. землеустроительного форума. – М. : ГУЗ, 2015. – С. 395–398.
5. Чередникова А.О. Совершенствование механизма земельных отношений и ипотечного кредитования сельскохозяйственных предприятий : [монография] / А.О. Чередникова. – Воронеж : ФГБОУ ВПО Воронежский ГАУ, 2012. – 256 с.
6. Череп А.В. Ефективність як економічна категорія / А.В. Череп, Є.М. Стрілець // Ефективна економіка. – 2013. – № 1 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.economy.nauka.com.ua>.
7. Шкуратов О.І. Роль земельної іпотеки в кредитуванні сільськогосподарських товаровиробників / О.І. Шкуратов // Економіст. – 2011. – № 10. – С. 12–13.
8. Oscar Jord, Moritz Schularick, Alan M. Taylor. 2014. The Great Mortgaging: Housing Finance, Crises, and Business Cycles. – Federal reserve bank of San Francisco working paper series. – 42 p.
9. Scherr, S. J., S. Shames and R. Friedman. 2013. Defining integrated landscape management for policy makers. Ecoagriculture Policy Focus. – №. 10. Washington, DC: EcoAgriculture Partners. – 235 p.