

стверджувати, що стан фінансових ресурсів, ділової активності та підприємницьких можливостей роздрібних торговельних підприємств України не забезпечують найбільш ефективного їх використання з метою забезпечення стабільного функціонування й розвитку, запобіганню внутрішніх і зовнішніх негативних загроз, не дозволяє підприємствам досягати певних конкурентних переваг стратегічного характеру і, відповідно, займати стійке становище на ринку.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Камлик М. І. Економічна безпека підприємницької діяльності. Економіко-правовий аспект : навч. посіб. / М. І. Камлик. - К.: Атіка, 2005.- 432 с.
2. Козаченко Г. В. Економічна безпека підприємства: сутність та механізм забезпечення : монографія / Г. В. Козаченко, В. П. Пономарьов, О. М. Ляшенко - К.: Лібра, 2003.
3. Васильців Т. Г. Економічна безпека підприємництва України: стратегія та механізми зміцнення: монографія / Т.Г. Васильців. - Львів: Арал. - 386 с
4. Узагальнені дані форми №1 „Баланс” роздрібних торговельних підприємств України за 2005 р., 2006 р., 2007 р.
5. Узагальнені дані форми №2 „Звіт про фінансові результати” роздрібних торговельних підприємств України за 2005 р., 2006 р., 2007р.

УДК: 332.72:338.49

Мусаєва А. К.

## ФОРМУВАННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ ІНФРАСТРУКТУРИ РИНКУ ЗЕМЛІ УКРАЇНИ

*Розглянуто механізм формування та функціонування установ інфраструктури ринку землі в Україні. Проведено аналіз структури існуючих установ та запропоновано їх реорганізація. Визначено роль Державного земельного банку як організатора ринку землі, розглянуто функції інших установ інфраструктури ринку землі.*

**Ключові слова:** інфраструктура ринку землі, механізм формування й функціонування інфраструктури ринку землі, регулювання земельних відносин, Державний земельний банк, Земельна біржа, Державний комітет із земельних відносин.

Musayeva A. K.

## THE FORMATION AND FUNCTIONING LAND MARKET INFRASTRUCTURE UKRAINE

*The mechanism of forming and functioning of establishments of infrastructure of market of earth is considered in Ukraine. The analysis of structure of existent establishments is conducted and it is offered their reorganization. Certainly role of the State participating landed bank as an organizer of market of earth, the functions of other establishments of infrastructure of market of earth are considered.*

**Keywords:** infrastructure of market of earth, mechanism of forming and functioning of infrastructure of market of earth, adjusting of the landed relations, State participating landed bank, Landed exchange, State committee of the landed relations.

**Вступ.** Приводом для написання цієї статті стала публікація д.е.н. С.Г. Черемісіної, яка вважає, що відсутність цивілізованого ринку землі веде до стихійного виникнення тінювого ринку й наводить приклади тінювого обігу землі. Зокрема, „за 10

місяців 2007 р. було продано 28 тис. га земель Південного берега Криму на суму більше 28 млрд. дол. США” [1]. Звідси випливає, що на очах державних установ і за їх сприяння йде торгівля державними найціннішими рекреаційними землями,

що мають національне надбання. У бюджеті України немає коштів, а хтось „привласнив” по 1 млн. доларів за гектар землі Криму. Розглянемо, як будувалося управління земельними відносинами в період аграрної реформи в Україні.

У 1991 році на базі Головного управління землекористування й землевпорядження Міністерства аграрної політики створили Державний комітет із земельної реформи. У 1992 р. його перейменували в самостійний Державний комітет із земельних ресурсів (далі по тексту Держкомзем). Розглянемо, які функції він здійснює ця установа на рис. 1.

З функцій, які виконувалися Держкомземом бачимо, що всі етапи купівлі-продажу землі виконувалися тільки у Державному комітеті із земельних ресурсів, це говорить про монополістичний характер установи. Наприклад, якщо продавцю землі потрібна документація на його ділянку – це одна з функцій Держкомзему, який має комерційний центр підготовки проектів, якщо треба погоджування з установами охорони природи – це Управління по використанню і охороні землі, якщо треба оцінити ділянку – відділ Управління оцінки і економіки землекористування, і нарешті, треба зареєструвати акт купівлі-продажу ділянки – це відділ Управління державної реєстрації земельних ділянок, об'єктів нерухомості і координації робіт. Ці функції не спрямовані на збільшення бюджету держави, кошти, які надходять у Держкомзем, і залишаються в ньому.



**Рис. 1. Структура Державного комітету земельних відносин України**

У економічній літературі з'явилися різні пропозиції щодо вдосконалення органів управління земельними відносинами. Так, наприклад, Б.М. Данилишин [2, с. 5] рекомендує сформувати Міністерство територіального розвитку земельних відносин (рис.2).

Б.М. Данилишин, перш ніж обґрунтувати цю схему управління земельними відносинами пише, що всі існуючі (включаючи Держкомзем) державні

органи управління не зуміли ефективно використовувати українську землю. Він відзначає, що економічний й екологічний критерії прогресу в розвитку земельних відносин не досягнуто [2, с. 6]: 6-8 млн. га земельної площі виключено з обігу. Розвиток земельних відносин зводиться до того, що розпаяні ділянки лише виділяються в натуральному вигляді. Зовсім не охоплено реформою 10,5 млн. га лісових ділянок і 2,5 млн. га територій, покритих лісом. Зростає ринок продажу земельних ділянок місцевими органами. За його проектом (рис. 2) до складу Міністерства територіального розвитку земельних відносин помилково включені Державний департамент земельного кадастру і реєстрації прав на землю, який необхідно передати Міністерству юстиції України; Державний земельний банк, який підвідомчий Міністерству фінансів України; Земельний межовий суд як незалежна судова установа, яка не може бути підпорядкована



Міністерству земельних відносин. Фактично це не структура Міністерства територіального розвитку земельних відносин, а інфраструктура ринку землі.

**Рис. 2. Структура управління земельними відносинами в Україні (запропонована Б.М. Данилишином) [2]**

Питанням особливостей формування ринку землі сільськогосподарського призначення, розгляду проблем його інфраструктури в Україні займалися ряд дослідників, і зокрема: М.М. Федоров [4], П.Т. Саблук [5], В.М. Будзак [6], В.В. Горланчук [7], В.В. Юрчишин [8] та ін. Особливого значення набуває проблема формування і функціонування установ інфраструктури ринку землі як системи органів державного контролю над процесом купівлі-продажу землі.

Метою дослідження є побудова такого механізму формування й функціонування установ інфраструктури ринку землі в Україні, який би забезпечив цивілізований, організований ринок, а не ринкову стихію. Необхідно розкрити функціональні особливості установ інфраструктури ринку землі.

Державне регулювання земельних відносин передбачає створення саме організованого земельного ринку, установи якого виконують функції, що дозволяють взаємно контролювати процес купівлі-продажу земельної власності (рис. 3).



**Рис. 3. Механізм взаємозв'язку і взаємоконтролю функціонування установ інфраструктури ринку землі в Україні**

З рисунка видно, що у процесі купівлі-продажу через послідовний взаємний контроль немає місця тіньовому обігу землі. Показана процедура оформлення покупцем документації на земельну ділянку в установах Державного комітету із земельних відносин і здобуття землепоряджувальних документів, які реєструє в установах Державного управління реєстру прав на нерухоме майно і Виконкомі місцевих рад.

Державним комітетом із земельних ресурсів, що підготували технічну документацію на земельну ділянку і обґрунтували первинну його ціну, Міністерством по охороні довкілля, що відобразив згоду на те, що продаж ділянки не нанесе екологічного збитку, Державним управлінням реєстру прав Міністерства юстиції, яке визнає зміни прав землевласника, Державним земельним банком Міністерства фінансів, яке зареєструє надходження коштів до бюджету від купівлі-продажу оформлюється угода купівлі-продажу землі. Державний земельний банк отримує гроші за сплату угоди, які підуть до бюджету. Покупець йде в Держкомзем і отримує новий землепоряджувальний документ, потім, до Інспекції контролю охорони земель і отримує згоду на придбання землі, потім в Управління реєстру прав на власність і реєструє нового власника землі. Далі нотаріально завіряється угода, про що повідомляється в місцеву раду про придбання землі. Така

схема відображає державний контроль над земельною власністю.

Регулююча дія держави на земельному ринку повинна відбуватися і у напрямі ринкового ціноутворення, яке складається як співвідношення попиту і пропозиції на землю, але зазвичай враховує земельну політику держави як зовнішній кон'юнктуurstворюючий чинник. Головною особливістю в цьому плані є те, що ні сільськогосподарські підприємства, ні фермерські господарства не мають в своєму розпорядженні коштів для придбання бажаної ділянки землі, і тому, Державний земельний банк викуповує намічені земельні ділянки у власників актів на земельну власність для організованого продажу їх господарствам під довгострокове іпотечне кредитування. Завдяки цьому ринок стає організованим і контрольованим державою з позиції збереження меліоративних систем і великого цілісного землекористування. Обов'язковою умовою торгів є збереження цільового використання земельної ділянки. Як додаток до договору про іпотеку земельної ділянки має стати план даної ділянки.

Основні функції Державного комітету із земельних відносин: формування державної політики у сфері регулювання земельних відносин, політики у сфері використання і охорони земель; координація робіт із земельної реформи; здійснення землеустрою; організація земельно-кадастрових робіт і забезпечення ведення державного земельного кадастру (зонування земель, обліку кількості і якості земель, державної реєстрації земельних ділянок, оцінки земель).

Така діяльність Державного комітету із земельних відносин потребує правової бази, яка сьогодні не досконала. Не ухвалені закони „Про державний земельний кадастр”, „Про правові підстави відчуження земель приватної власності”, „Про ринок земель”, „Про земельний (іпотечний) банк”, „Про використання земель рекреаційного призначення”, „Про використання земель оздоровчого призначення”, „Про використання земель історико-культурного призначення”, „Про землі промисловості”, „Про правовий режим земель особливої охорони” та інші.

Абсолютно по-новому виглядає роль державного земельного банку, не лише як організатора ринку землі за допомогою іпотечного кредитування, але і організатора збереження ґрунтової родючості, екологічного стану землі. Грошові кошти від штрафних санкцій, отриманих за недобору врожаю через неправильне використання землі, порушення меліоративних систем або неправильної агротехніки, поступають на цільовий поточний рахунок Державного земельного банку саме тим підприємствам або господарствам, які порушили землекористування. Лише ці підприємства мають право

використати кошти для вдосконалення внутрішньогосподарських зрошувальних систем, для придбання добрив і впровадження нових агротехнологій. Ця функція наближає Державний земельний банк до національної стратегії раціонального природо корискування.

Особливої уваги на земельному ринку заслуговують родючі землі сільськогосподарського призначення. Формування земельного ринку має бути екологічно свідомим. Постійне поширення деградації земельних ресурсів пов'язане з втратою гумусу і, перш за все, з їх виробничим використанням. Через це, можна говорити, що використання земель у сільськогосподарських цілях є безвідплатним використанням гумусу землевласником.

Хочеться підкреслити, що нові аналітичні функції банку з контролю за землевласниками, землекористувачами, збереженням цільового використання землі, ґрунтової родючості лише здаються по назві близькими до функцій Державного комітету із земельних ресурсів. Але по суті справи всі вони є суто фінансовими, відображають лише фінансовий бік процесів.

Крім того, оскільки в Державний земельний банк поступатимуть кошти від сплати податків, то банк стає контролером за повною сплатою податків сільськогосподарськими підприємствами, фермерськими господарствами і господарствами населення.

Державний земельний банк стає організатором ринку землі й органом державного контролю із збереження земельних ресурсів, збільшенню ефективності їх використання.

На нашу думку, до складу інфраструктури ринку землі обов'язково повинна входити спеціальна установа, яка б ефективно розпоряджалася і відповідала за охорону і відновлення земель, їх екологічно збалансованим використанням. Такою установою повинна стати Інспекція державного контролю використання і охорони земель та їх моніторингу при Міністерстві охорони довкілля.

Як відомо, сучасні організовані ринки втілюються відповідними біржами. Так, товарному ринку відповідає невід'ємна від нього інфраструктурна складова, якою є товарна біржа, ринку цінних паперів – фондова біржа, валютному ринку – валютна. На нашу думку, в Україні втіленням організованого земельного ринку може бути Земельна біржа як установа, яка повинна спеціалізуватися на купівлі-продажу прав власності на землю. Головною функцією Земельної біржі є обслуговування земельного ринку, де здійснюються купівля-продаж землі як товару. Під обслуговуванням йдеться про торговельне посередництво в обмінних операціях із землею. Цю функцію біржа повинна реалізувати на спеціальних регіональних земельних аукціонах.

За мету створення Земельної біржі ставиться виявлення реальних ринкових цін на землю з врахуванням змін в попиті та пропозиції. Але ця мета може бути досягнута лише за умови, що немає одночасно двох земельних ринків – біржового (організованого) і небіржового (стихийного), а існує один вільний ринок, частиною якого і є біржа. Головним контролюючим органом біржі повинен виступати Державний земельний банк, який є організатором торгів на біржі.

Пакет документів, що регламентують діяльність Земельної біржі, включає: статут біржі, установчий договір, порядок, правила діяльності, структуру біржі, регламент біржового комітету, положення про генерального директора біржі, про формування і використання резервного фонду біржі і інші документи [3]. Земельна біржа України повинна об'єднувати діяльність регіональних земельних бірж.

Особливістю функціонування бірж є те, що їх двигуном (і рушійною силою організованого земельного ринку) є так звана „біржова спекуляція”, яку здійснюють брокери, маклери, дилери. Ці біржові посередники виступають звичайними агентами по купівлі-продажу нерухомості, якою є земля. Вони спеціалізуються на питаннях грошової оцінки землі і ринкової ціни землі, а також сполучають попит і пропозицію на земельному ринку. Всупереч поширеному погляду наших досить недосвідчених у ринковій економіці співвітчизників, біржова торгівля як організована сукупність операцій з купівлі-продажу товарів не збільшує ціни, а навпаки – стабілізує їх.

Пропозиція відносно створення Державного земельного банку й Земельної біржі виникає з розуміння розвитку земельних відносин в Україні. Сьогодні в приватній власності перебувають лише 2,6% земельних угідь України у фермерських господарств і ще 14,2% – у власності і користуванні громадян. Тому остаточно зрозуміло, що наша країна повинна здійснювати перехід від державної земельної монополії до вільного земельного ринку. Але цей перехід має бути організованим.

У разі суперечних проблем із земельних питань Державний земельний суд вирішує ці проблеми на правовій основі. Вважаємо, що земельний суд повинен розглядати не лише спірні питання, пов'язані із землевпоряджувальними проблемами, але й питання збереження меліоративних систем і родючості ґрунту. Міністерство охорони довкілля здійснюватиме контроль над збереженням зрошувальної системи, рівнем вмісту ґрунтової родючості, і направляти до земельного суду матеріали, за виявленими фактами недоотримання врожаю через недбайливе відношення до внутрішньогосподарських зрошувальних систем, зниження ґрунтової родючості. Відповідач повинен пояснити

причини екологічного порушення. Постанови суду про відшкодування завданого збитку дозволяє сконцентрувати грошові кошти від адміністративних постанов і судових рішень на цільових поточних рахунках порушника, які будуть використовуватися за призначенням під контролем Державного земельного банку. Такий механізм купівлі-продажу, контролю процесу становлення нових земельних відносин, де господарем землі стає її власник, який зацікавлений у збереженні і примноженні її родючості.

**Висновки.** 1. Існуюча система купівлі-продажу земель містить у собі можливість тіньового обігу землі. Запропонований новий організаційний механізм формування і функціонування інфраструктури ринку землі, який передбачає розділення повноважень відносно управління земельним фондом, купівлю-продаж землі на основі кредитування Державним земельним банком. Подальше затягування мораторію на купівлю-продаж землі веде до поглиблення складного економічного стану сільськогосподарського виробництва. Пропонується проведення економічного експерименту щодо відміни мораторію та опрацювання системи нормативних документів і функцій установ ринку землі.

2. Визначено роль Державного земельного банку як організатора ринку землі через купівлю ділянок у власників землі і продажу їх на умовах довгострокового іпотечного кредитування сільськогосподарським підприємствам і фермерам після відміни мораторію на купівлю-продаж землі. Новою функцією банку буде концентрація штрафних коштів на поточних рахунках порушників екологічного стану землі і використання цих коштів з метою відтворення ґрунтової родючості.

3. Визначено функції інших установ інфраструктури ринку землі, таких як Земельна біржа, Земельний суд, Державний комітет із земельних відносин, Інспекція державного контролю викори-

стання і охорони земель та їх моніторингу при Міністерстві охорони довкілля.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Черемісіна С.Г. Проблеми формування і розвитку ринку землі в АР Крим / С.Г. Черемісіна // Агроінком. – 2008. – №1-2. – С. 12-15.
2. Данилишин Б. Земельні відносини як чинник розвитку / Б. Данилишин // Урядовий кур'єр. – 19. 05. 2005 р. – № 91. – С. 5-6.
3. Кашенко О. О рынке земли и его инфраструктуре / О. Кашенко // Экономика Украины. – 2000. – № 2. – С. 51-55.
4. Федоров М.М. Особливості формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / М.М. Федоров // Економіка АПК. – 2007. – № 5. – С. 73-78.
5. Саблук П. Розвиток земельних відносин в Україні / П. Саблук. – Київ: ІНЦ ІАЕ. – 2006. – 396 с.
6. Будзяк В.М. Формування ринку земель сільськогосподарського призначення / В.М. Будзяк // Економіка АПК. – 2008. – №8. – С. 166.
7. Горланчук В.В. Передумови запровадження ринку земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва в Україні / В.В. Горланчук, С.М. Белінська // Економіка АПК. – 2007. – №7. – С. 18-20.
8. Юрчишин В.В. Формування і системна розбудова новітньої аграрної політики / В.В. Юрчишин // Економіка України. – 2007. – №10. – С. 10.
9. Хвесик М.А. Стратегічні імперативи раціоналізації землекористування в контексті соціально-економічного піднесення України / М.А. Хвесик // Економіка АПК. – 2009. – № 3. – С. 24-30.
10. Третьяк А.М. Управління земельними ресурсами та реєстрація землі в Україні / А.М. Третьяк // Економіка АПК. – 2006. – С. 27-28.

УДК : 334.73.04

**Батьковець Г. А., Заяць Н. О.**

## ІННОВАЦІЙНІ ПІДХОДИ ЩОДО ФОРМУВАННЯ ЛОГІСТИЧНИХ СТРАТЕГІЙ

*Розглянуто проблеми формування та застосування науково обґрунтованих логістичних стратегій управління підприємствами, які є основною передумовою участі України в євроінтеграційних процесах та адаптації діяльності підприємств у складних умовах глобальної ринкової економіки.*

**Ключові слова:** інновація, логістика, стратегія, стратегічне планування, управлінські рішення.