УДК 332.72 (477)

Р. М. Ступень,
к. е. н., в.о. доцента кафедри землевпорядного проектування,
Львівський національний аграрний університет

ІНСТИТУЦІОНАЛЬНІ ОСОБЛИВОСТІ ІНФРАСТРУКТУРНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ

R. Stupen,
Ph.D., Acting Associate Professor Department of Land Management, Lviv National Agricultural University

INSTITUTIONAL INFRASTRUCTURE SUPPORT FEATURES OF THE MARKET FARMLAND

Грунтуючись на основних постулатах інституціональної економічної теорії, обгрунтовано необхідність інфраструктурного забезпечення функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення на основі побудови структурної моделі, яка забезпечуватиме сталість і незмінність правил функціонування суб'єктів господарювання за умови державного регулювання та контролю. Визначено основні суб'єкти інфраструктурного забезпечення ринку сільськогосподарських земель, головними завданнями яких є гармонізація взаємодії між продавцями і покупцями при переміщенні фінансово-грошових та інформаційних потоків, пов'язаних зі здійсненням операцій із сільськогосподарськими землями.

Based on the basic postulates of institutional economic theory, the necessity of infrastructure functioning agricultural land market on the basis of structural models that provide consistency and immutability rules of functioning entities subject to state regulation and control. The main subjects of the infrastructure software market of agricultural land whose main task is to harmonize interaction between buyers and sellers when moving financial cash flows and information related to transactions with agricultural lands.

Ключові слова: ринок, землі сільськогосподарського призначення, інституалізація, структурна модель, інфраструктурне забезпечення.

Key words: market, agricultural land, institutionalization, structural model, infrastructure software.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Розвиток ринкових відносин в економіці України вимагає формування інституціональних засад функціонування ряду специфічних ринків, зокрема ринку сільськогосподарських земель. Суттєві інституційні недоліки в сфері регулювання земельних відносин [1] сьогодні обумовлюють необхідність здійснення урядом заходів по безпосередньому інфраструктурному забезпеченню функціонування ринку сільськогосподарських земель, що також передбачає вдосконалення правових механізмів зміни права власності на землю, подоланню бюрократичної протидії, підвищенню ефективності аграрного виробництва тощо. Актуальність дослідження інфраструктури ринку землі обумовлена безпрецедентними масштабами його становлення та розвитку в вітчизняній економіці: з'явилися нові елементи інфраструктури, існуючі інститути наповнилися новим змістом. У центрі державної політики на даному етапі повинен стояти комплекс заходів, спрямованих на формування дієвої інфраструктури ринку сільськогосподарських земель, створення умов для його оптимального функціонування, що сприяє вільному руху землі, що не суперечить національним інтересам.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

У ході проведення земельної реформи в Україні проблемам формування ринку землі сіль-

Передплатний індекс 21847

ськогосподарського призначення приділяється значна увага. Різні аспекти та інституційні особливості формування такого ринку розглянуто в працях таких вітчизняних вчених, як О. Гуторов, І. Кирилюк, М. Малік, Л. Новаковський, Б. Пасхавер, П. Саблук, А. Третяк, М. Федоров, А. Щапов. Однак, незважаючи на зростаючу потребу врегулювання відносин на ринку сільськогосподарських земель в умовах трансформації інституціональні аспекти в науковій літературі висвітлено недостатньо повно тому вони потребують подальших досліджень.

МЕТА СТАТТІ

Метою статті є обгрунтування інституціональної структури інфраструктурного забезпечення функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення.

РЕЗУЛЬТАТИ ДОСЛІДЖЕНЬ

За умов ринкових трансформацій, які відбувались в Україні відбулося розпаювання земель на ділянки зі статусом приватної власності, тобто у власність новостворених недержавних сільськогосподарських підприємств безоплатно передано 28,3 млн га сільгоспугідь, а 678,2 тис. жителів села стали власниками сертифікатів на право на земельну частку (пай). Ухвалення Верховною Радою України 25 жовтня 2001 року Земельного кодексу України створило базис інституціональних передумов для ефективного становлення та розвитку аграрного підприємництва. Важливо відмітити внесення змін до існуючих форм власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, що призвели до створення таких суб'єктів права власності на землю, як:

а) громадяни та юридичні особи — на землі приватної власності;

б) територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування, — на землі комунальної власності;

в) держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади, — на землі державної власності [2].

При проведенні земельної реформи в аграрній сфері головною ціллю було забезпечення ефективного використання земель сільськогосподарського призначення, трудових і фінансових ресурсів села через створення відповідних умов для злагодженого розвитку різних форм власності і господарювання на землі. Для цього було поставлено завдання, яке полягало в передачі земель у приватну і колективну власність та у користування підприємствам, установам, організаціям і громадянам, що забезпечувалось перерозподілом за цільовим призначенням.

Нині в Україні не існує ефективного механізму розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення, що призвело до утворення численних обмежень обігу зазначених земель. В наслідок чого цивільно-правові земельні угоди є непрозорими та відбуваються неконтрольовано, що веде до економічних втрат зі сторони учасників, держави та місцевого самоврядування. Наразі, недивлячись на існування мораторію, який справедливо визнають неефективним функціонально, існує можливість відчуження земель сільськогосподарського призначення. В публікаціях юристів та інших фахівців неодноразово висвітлювались схеми що дозволяють "обійти" мораторій цілком легально [3—5]. Однак існуючу ситуацію не можна назвати розвиненим земельним ринком. Тому питання формування ефективного ринку сільськогосподарських земель і його інституційної структури стоїть досить гостро і вимагає невідкладних та рішучих дій з боку держави, що має стати логічним завершенням соціально-економічної еволюції, в якій історично розвиваються форми землеволодіння та землекористування. Тобто для досягнення розвинутого ринку землі не вистачає балансу між земельним законодавством та іншими інститутами земельного обігу. Розвиток земельного законодавства вимагає адекватного рівня розвитку інфраструктури для забезпечення функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення. В даний час земельні операції забезпечують кадастрові та майнові служби, органи юстиції, а також державні і приватні землевпорядні організації, установи та експерти по оцінці землі й нерухомості, бюро технічної інвентаризації, суди, різні страхові і кредитні установи. Функціонування всіх цих організацій часто невпорядковані і неузгоджені через погану координацію їх роботи та недостатнє інфраструктурне забезпечення.

Мартин А.Г. трактує поняття "ринкова інфраструктура", як інституціоналізованою трансакцією, що випливає з товарно-грошової природи ринкової економіки, адже існують потоки товарів, ресурсів і грошових коштів, які постійно рухаються через посередництво безперервно здійснюваних угод (трансакцій). У свою чергу, трансакції укладаються і виконуються за допомогою цілої низки інститутів проте можуть здійснюватися і автономно, неінституціоналізовано, без участі інфраструктурних елементів за певних умов [6, с. 110].

Головним завданням інфраструктури є обслуговування учасників ринку земель сільськогосподарського призначення через забезпечення ефективного його функціонування за рахунок злагодженої взаємодії суб'єктів ринкової інфраструктури. Серед суб'єктів інфраструктури ринку земель сільськогосподарського призначення варто виділити [7—9]:

— органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування;

— нотаріальні інститути та органи юстиції;

— іпотечні банки, земельні біржі, страхові компанії та інші фінансово-кредитні установи;

Передплатний індекс 21847

Рис. 1. Інфраструктурне забезпечення функціонування ринку сільськогосподарських земель

Джерело: сформовано автором.

— земельні суди, консалтингові та ріелторські підприємства та організації;

— суб'єкти оціночної діяльності, які проводять експертну грошову оцінку земельних ділянок;

— навчальні заклади, які готують спеціалістів з питань землевпорядкування, земельного кадастру та оцінки земель;

— інші суб'єкти підприємницької діяльності, які діють на ринку земель, визначені законом.

При детальному розгляді ролі окремих суб'єктів інфраструктури ринку земель сільськогосподарського призначення варто зосередити увагу на діяльності земельних (іпотечних) банків та органів виконавчої влади та місцевого самоврядування.

На нашу думку, провідну роль на ринку земель сільськогосподарського призначення мають відігравати земельні банки, що будуть забезпечувати довгострокове кредитування під заставу землі. За умови неможливості залишення у власності землі, права на яку переходять до них у випадку неповернення кредиту.

На думку О. Кашенко, варто розділити функції між земельною біржею, яка буде спеціалізуватися торгівельному посередництві в обмінних земельних операціях та земельним банком для забезпечення кредитними ресурсами під заставу землі [7]. З огляду на нинішнє економічне становище, на нашу думку, створення земельних бірж ускладнено нестачею коштів із державного бюджету та довгим періодом становлення. Натомість ріелторські фірми, що функціонують по всій Україні, спроможні найближчим часом виконувати вищезгадані функції.

Серед повноважень органів виконавчої влади та місцевого самоврядування варто виділити [8]:

— розроблення і забезпечення виконання державної програми приватизації земель державної власності та розвитку ринку сільськогосподарських земель;

— розробка і затвердження в межах своїх повноважень нормативно-правових актів з питань організації та регулювання ринку сільськогосподарських земель;

— прийняття рішень про продаж земельних ділянок державної (комунальної) власності;

— організація здійснення державного контролю за дотриманням законодавства у сфері обігу сільськогосподарських земель;

— координація діяльності державних органів земельних ресурсів з питань організації та забезпечення функціонування інфраструктури ринку сільськогосподарських земель;

— інформування населення про заходи, передбачені програмами приватизації земель державної власності та ціноутворення на ринку сільськогосподарських земель.

Варто відмітити, що інфраструктурне забезпечення функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення (рис. 1) має передбачати структурну модель, яка забезпечуватиме стабільність і незмінність правил поведінки суб'єктів господарювання, проте, ми вважаємо, що дана модель дає лише загальне уявлення про структуру земельного ринку в сільському господарстві. Зокрема в сферу діяльності земельного ринку можуть залучатися функціональні підсистеми таких державних органів виконавчої влади, як Міністерства аграрної політики та продовольства України, Міністерства екології та природних ресурсів України тощо, а також органи місцевого

Передплатний індекс 21847

самоврядування, громадські об'єднання та інші інституції.

Отже, інфраструктура є важливим елементом, який забезпечує формування ринку сільськогосподарських земель. Передбачається створення інфраструктури у складі земельних банків, бірж, земельних судів, страхових компаній, юридичних фірм, агентств оцінювачів земельної власності, об'єднань фермерів, рекламних агентств тощо, які надаватимуть консультативні, інформаційні та посередницькі послуги всім учасникам.

Крім того, ефективне функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення потребує дотримання низки принципів, які мають бути основою, центральною ідеєю і фундаментом ринкової земельної системи [9; 10]. Серед головних принципів формування та стабільного функціонування такого ринку мають бути: державне регулювання та контроль; саморегулювання власності; самофінансування; свобода діяльності суб'єктів господарювання; економічна та правова відповідальність за результати господарювання; конкуренція.

ВИСНОВКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ ДОСЛІДЖЕНЬ

Нині існує гостра необхідність формування інституціональної структури ринку сільськогосподарських земель, адже недосконаліть законодавчого забезпечення регулювання ринку та наявність напівтіньових схем можуть призвести до негативних соціально-економічних наслідків. Провідну роль в даному питанні відіграє гнучке та ефективне інфраструктурне забезпечення, побудоване із врахування специфіки товару (земельні ділянки), особливо на етапі становлення ринку. Специфіка земельних ділянок проявляється у неможливості фізичного переміщення. Тобто завданнями інфраструктурного забезпечення ринку сільськогосподарських земель є гармонізація взаємодії між продавцями і покупцями при переміщенні фінансово-грошових та інформаційних потоків, пов'язаних зі здійсненням операцій із землею.

Література:

1. Вірченко О.В. Інституційні особливості формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні [Електронне видання] / О.В. Вірченко // Ефективна економіка. — 2013. — № 9. — Режим доступу: http://www.economy.nayka.com.ua

2. Земельний кодекс України / Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3. — Ст. 27.

3. Кобилянський В. Чи можна купити сільськогосподарську землю // Юридична газета — № 11. — 2005.

4. Про законодавчі можливості купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення // Юридичний журнал. — № 9. — 2005.

5. Таран Ю. Обратная связь // "Бизнес". — № 10. — 2005. — С. 26—30.

6. Мартин А.Г. Регулювання ринку земель в Україні: наукова монографія. — К.: 2011. — 252 с.

7. Кашенко О.О рынке земли и его инфраструктуре // Экономика Украины. — 1999. — № 2. — С. 51—55.

8. Ламакин А.С. Формирование рынка земли сельскохозяйственного назначения: диссертация ... кандидата экономических наук: 08.00.05. — Москва, 2008. — 156 с.

9. Шкуратов А.И. Эколого-экономические проблемы сельскохозяйственного землепользования в процессе реформирования земельных отношений в Украине / А.И. Шкуратов // Проблемы экономики: сборник научных трудов. — Минск: Институт системных исследований в АПК НАН Беларуси, 2013. — № 1 (16). — С. 247—257.

10. Гарнага О.М. Еколого-економічні засади формування ринку сільськогосподарських земель: монографія. — Рівне: НУВГП, 2006. — 142 с.

References:

1. Virchenko, O. (2013), "Institutional features of forming agricultural land market in Ukraine", Efektyvna ekonomika, [Online], vol. 8, available at: http://www.economy.nayka.com.ua (Accessed 26 Feb 2016).

2. The Verkhovna Rada of Ukraine (2002), "Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrayiny", vol. 3, p. 27.

3. Kobylyansky, B. (2005), "Is it possible to buy agricultural land", Yurydychna hazeta, vol. 11.

4. Krahlevych, V. (2005), "On the legal possibility of sale of agricultural land", Yurydychnyy zhurnal, vol. 11.

5. Taran, Yu. (2005), "Contact Us", Biznes, vol. 10, pp. 26—30.

6. Martyn, A.G. (1999), Rehulyuvannya rynku zemel v Ukrayini [Regulation of the land market in Ukraine] Kyiv, Ukraine.

7. Kashenko, O. (1999), "On the land market and its infrastructure", Ekonomika Ukrainy, vol. 2, pp. 51—55.

8. Lomakin, A.S. (2008), "Formation of the agricultural land market" Abstract of Ph.D. dissertation, Economy and management of a national economy, Moscow, Russia.

9. Shkuratov, A. (2013), "Ecological and economic problems of agricultural land use in the process of land reform in Ukraine" Problemy ekonomiki, vol. 1 (16), pp. 247—257.

10. Harnaha, A.M. (2006), "Ekoloho-ekonomichni zasady formuvannya rynku silskohospodarskykh zemel", [Ecological and economic principles of forming agricultural land market], NUVHP, Rivne, Ukraine.

Стаття надійшла до редакції 29.02.2016 р.

Передплатний індекс 21847