



ІНСТИТУЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

THE INSTITUTIONAL SUPPORT OF LAND MARKET FUNCTIONING IN UKRAINE

Інна ЧИКАЛО,
кандидат економічних наук,
Тернопільський національний
економічний університет



Inna CHYKALOVA,
PhD Economics,
Ternopil' National
Economic University

Національна конкурентоспроможність та добробут населення країни значною мірою детермінується рівнем розвитку галузевих ринків, у системі яких вагоме місце займають ринки ресурсів. Зважаючи на земельний потенціал України, формування ефективного ринку цього ресурсу дозволить забезпечити якісно новий тип економічного зростання. Оскільки механізм функціонування ринку землі не є самодостатнім, постає проблема формування ринкового середовища за участю органів влади, економічних та ринкових інститутів, тобто актуалізується проблематика інституційного забезпечення цього ринку.

Різні аспекти земельних відносин розглядали зарубіжні та вітчизняні науковці. Однак, незважаючи на науковий інтерес у царині ринку землі та земельних відносин, проблематика формування інституційного забезпечення функціонування ринку землі залишається малодослідженою.

З огляду на вказане метою даної статті є концептуалізація та аналіз сутнісних характеристик інституційного забезпечення функціонування ринку землі в Україні та вироблення рекомендацій щодо усунення проблем у цій сфері.

На сьогодні у фаховій літературі наявні різні підходи до трактування категорії «ринок землі». Зокрема, ринок землі розглядається з таких позицій:

□ як специфічне явище, виникнення якого пов'язане з реалізацією земельних реформ [1];

□ як обмін землі, при якому виникають і реалізуються відносини між суб'єктами такого ринку в процесі обігу земельних ділянок [2];

□ як складова механізму регулювання земельних відносин, пов'язаних із різними аспектами землекористування [3; 4];

□ як сукупність земельних відносин, що виникають між суб'єктами ринку [5].

Останній підхід закладено в основу визначення дефініції «ринок землі» у законодавчих актах [6]. Слід зауважити, що кожне з наведених визначень розкриває лише певний аспект ринку землі, не даючи при цьому загальної характеристики цієї економічної категорії. Враховуючи викладене, вважаємо, що ринок землі – це сукупність економічних відносин між суб'єктами ринку з приводу купівлі-продажу, володіння та розпорядження специфічним ресурсом – землею, що базується на системі правових норм, дії суспільних законів та конкурентних засад формування попиту та пропозиції, стан якого детермінує ефективність функціонування системи галузевих ринків та національної економіки в цілому.

Зважаючи на те, що об'єктом економічних відносин виступають земельні ресурси, які за своєю специфікою є невідновлюваним засобом виробництва, що у галузевому вимірі (зокрема, в сільському господарстві) може виступати предметом праці,

на рівні окремого суб'єкта економічних відносин – джерелом нагромадження капіталу або ж самим специфічним капіталом, а в масштабах національної економіки – складовим елементом національного багатства, можна виокремити такі базові концепти

функціонування ринку землі, як:

□ нееластичність пропозиції на даний ресурс з огляду на його обмеженість;

□ чіткий поділ територіальних і товарних меж цього галузевого ринку через неможливість переміщення ресурсу в просторовому й товарному вимірах;

□ здатність до примноження капіталу, інвестованого в земельні ресурси у часі, що забезпечується за рахунок зміни родючості й обмеженості площі.

Оцінюючи сучасний стан ринку землі в Україні, можна виділити головне:

□ по-перше, високий потенціал земельних ресурсів, зокрема площа земель України, становить 60354,9 тис. га, що дорівнює 0,44% земельного фонду планети. У структурі земельного фонду країни найбільша частка припадає на землі сільськогосподарського призначення (70,9%) та ліси і лісовкриті площі (17,6%). Частка забудованих земель становить 4,2%, земель під водою – 4%, відкритих заболочених земель – 1,6%, інших – 1,7% [7, с. 505];

□ по-друге, незважаючи на наявний потенціал земельних ресурсів, використання його є неефективним. Так, для національної економіки характерна перенавантаженість земельних ресурсів, свідченням чого слугує показник освоєності земель, що становить 72% (при порогових значеннях 60-65%), та розораності, значення якого сягає 58% (при допустимому 40%) [8];

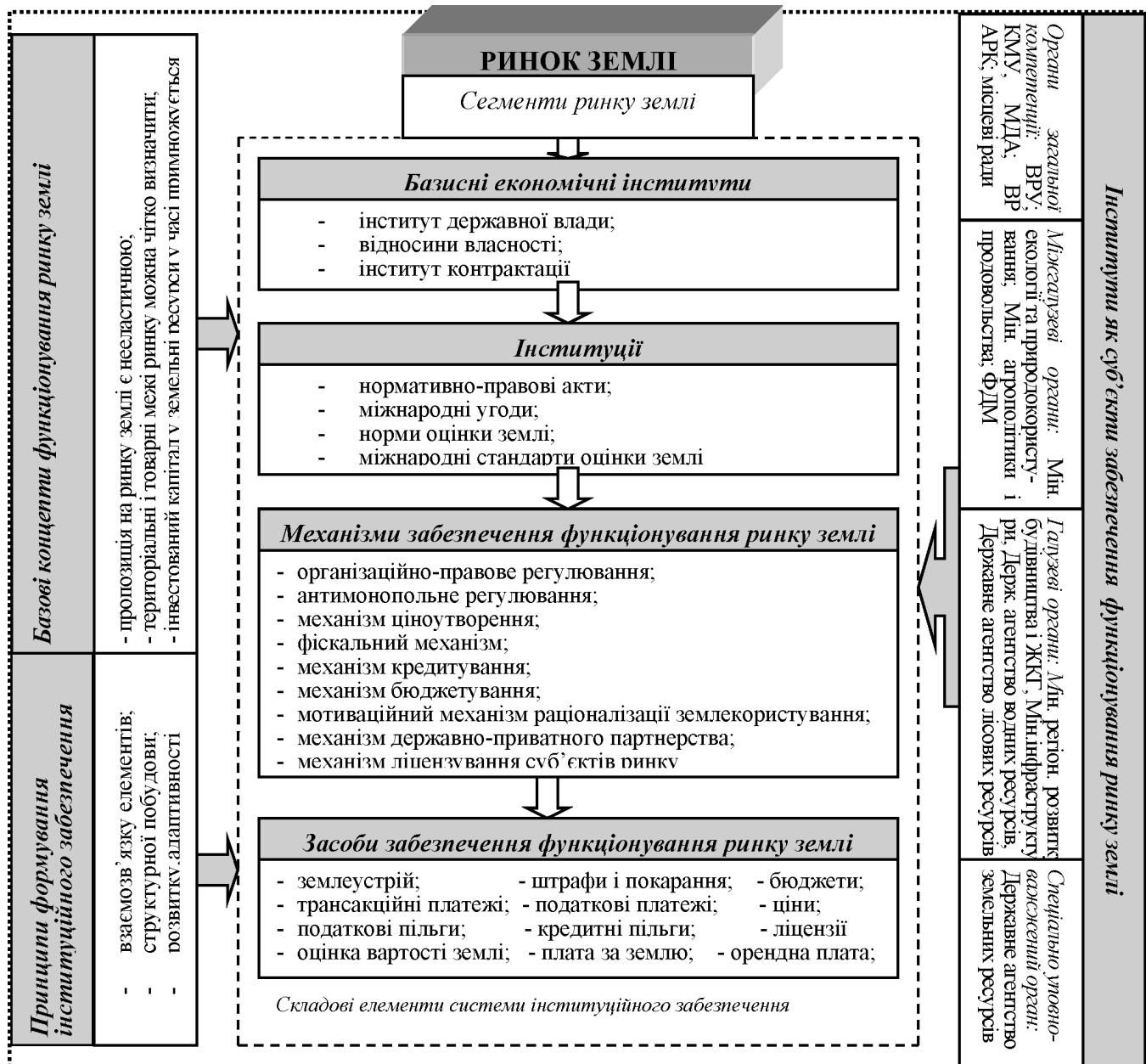
□ по-третє, врегулювання питань землеустрою як передумови розвитку ринку землі. Так, за даними Державного агентства земельних ресурсів України, в результаті земельного реформування 6814 тис. громадян, що становить 96,4% від їх загальної кількості, отримали сертифікати на паї, власниками яких протягом 2011 року укладено 4641,8 тис. договорів оренди на площу земельних ділянок 17364,4 тис. га. Водночас проведено інвентаризацію 66,8% від загальної площі земель населених пунктів та в 58,7% населених пунктів встановлено межі [9];

□ по-четверте, поступовий розвиток ринкових відносин з питань купівлі-продажу земельних ресурсів. Обсяг продажу земельних ділянок у 2011 році становив 3911 шт. загальною площею 10817,84 га на суму 813,2 млн. грн. Від реалізації цих операцій до Державного та місцевих бюджетів надійшло 1,2 млрд. грн. На земельних торгах продано 99 земельних ділянок площею 79,35 га на суму 66 млн. грн. та прав оренди на 660 земельних ділянок площею 9485,52 га на суму 30,6 млн. грн. [9].

Розглянуто проблематику інституційного забезпечення функціонування ринку землі. Обґрунтовано концептуальний підхід щодо формування системи інституційного забезпечення ринку землі. Проаналізовано системоутворюючі елементи інституційного забезпечення функціонування ринку землі та окреслено напрями їх удосконалення.

The problems of the institutional support of land market functioning are considered in the article. Conceptual approach to forming of the system institutional support of land market is grounded. It is analysed system elements the institutional support functioning of land market and it is outlined the directions for its improvement.

Рис. 1. Концептуальна схема системи інституційного забезпечення функціонування ринку землі



Вказане дозволяє констатувати, що на сьогодні ринок землі перебуває на стадії формування, успішне завершення якої та створення повноцінного ринку, що функціонує на засадах норм права та конкурентних відносин, потребує належного інституційного забезпечення.

Застосовуючи інституційний підхід у контексті досліджуваної проблематики, в основі якого лежить ідея про те, що рушійними силами розвитку суспільства є певні інститути, а також правові, психологічні та морально-етичні аспекти [10, с. 657], необхідним є розгляд його складових елементів. В основі інституціоналізму лежать категорії «інституції», тобто сукупність чинних правил, на основі яких встановлюється те, хто має право приймати рішення [11], а також інститути, які є формою проявів інституцій та суб'єктами інституційного механізму [12, с. 26]. Складовими системи інституційного забезпечення одні науковці [12] вважають інституційно-правове, інституційно-організаційне та інституційно-кадрове забезпечення, інші [13] до складових елементів архітектури інституційного забезпечення відносять його підсистеми, інститути, інституції, механізми реалізації, важелі та інструменти впливу.

Синтезуючи результати вищевикладених наукових положень та специфіку досліджуваної проблематики, системоутворюючі елементи інституційного забезпечення функціонування ринку землі можна представити таким чином (див. рис. 1).

Використовуючи авторський підхід до розгляду інституційного забезпечення функціонування ринку землі, можна ідентифікувати певні характеристики окремих його елементів, а саме:

1) головну роль у системі інституційного забезпечення й досі відіграють лише базисні економічні інститути, зокрема інститут державної влади, який здійснює спрямовуючий та організуючий вплив на суспільство і представлений відповідними органами у галузі земельних ресурсів (рис. 1), а також інститут власності, що базується на різних її формах;

2) несформованість нормативно-правової бази функціонування ринку землі, оскільки законопроект, що визначає саме особливості функціонування цього ринку [6], досі залишається незатвердженим;

3) недосконалість механізму ціноутворення, який хоч і базується на нормативній грошовій оцінці земельних ресурсів, норми і методики проведення якої розроблені та адаптовані до

Рис. 2. Структура ресурсоемності національної економіки¹¹ Наведено за [14, с. 84]

міжнародних стандартів, однак процедура земельних торгів, що проводиться у формі аукціону, не дозволяє отримати оптимальну ціну за об'єкт продажу і створює можливості для встановлення ціни угод на земельні ресурси державної та комунальної власності нижче ринкового рівня. Іншим аспектом цієї проблематики є нерозробленість методики комплексної оцінки земельних ресурсів та відсутність у статистичних балансах показників оцінки землі у вартісному вимірі, що призводить до спотворення реальної картини на ринку землі, а саме: у структурі ресурсоемності національної економіки показник землеємності становить близько 10% (рис. 2), а із показником конкурентоспроможності корелює із значенням коефіцієнта кореляції -0,6 [14, с. 84]. Звідси випливає, що земля в Україні не є тим активом, який може забезпечити конкурентоспроможність ринку сільськогосподарського виробництва, що є дискусійним, оскільки земля є ресурсом, який при раціональному використанні може стати одним із ключових факторів підвищення конкурентоспроможності національної економіки;

4) несформованість диференційованого підходу при встановленні ставки оподаткування, а також вибір базою оподаткування нормативної грошової оцінки [15] дискредитують стимулюючу функцію фіскальних платежів за землю;

5) недосконалість антимонопольного регулювання ринку землі (зокрема, в чинному антимонопольному законодавстві не прописані завдання Антимонопольного комітету в частині формування й реалізації державної політики на ринку землі та захисту економічної конкуренції у цій сфері);

6) обмеженість використання інструментарію бюджетування у сфері землекористування, що призводить до недофінансування бюджетних програм розвитку, так, обсяг фінансування програми «Проведення земельної реформи» у 2012 році становив лише 71,13% від запланованого [9; 16];

7) фрагментарний характер системи стимулювання національного землекористування, яка охоплює фіскальні інструменти для товаровиробників і фермерських господарств (звільнення від сплати податків окремих їх категорій, передбачених ст. 282.1 Податкового кодексу [15]), та економічні стимули для землевласників і землекористувачів, що здійснюють заходи щодо охорони земель та підвищення їх родючості (податкові й кредитні пільги, звільнення від плати за землю, компенсація витрат на покращення екологічного стану земельних ресурсів і підвищення їх родючості, застосування норм прискореної амортизації), порядок використання яких згідно із законодавством [17] встановлює Кабінет Міністрів України, а документ,

що регламентує ці питання [18], не затверджений і перебуває у вигляді проекту, не створює належного мотиваційного механізму для підвищення ефективності землекористування.

ВИСНОВКИ

Таким чином, створення ефективного ринку землі потребує формування належного інституційного забезпечення, що охоплюватиме систему інститутів, інституцій, механізмів і засобів забезпечення його функціонування, побудованого на принципах взаємозв'язку, структурної побудови, розвитку та адаптивності. Однак сучасні економічні реалії свідчать про наявність певних проблем щодо окремих системоутворюючих елементів інституційного забезпечення, зокрема у сфері нормативно-правового, цінового, антимонопольного, фінансового регулювання, а також необхідність їх усунення.

Враховуючи викладене, першочерговими напрямками удосконалення інституційного забезпечення функціонування ринку землі вбачаємо такі:

- остаточно формування цілісної нормативно-правової бази з питань функціонування цього ринку;
- оптимізація системи ціноутворення;
- удосконалення фіскального й антимонопольного регулювання;
- розширення джерел бюджетування;
- формування механізму стимулювання раціоналізації землекористування.

Тому перспективи подальших досліджень у цій площині полягають у пошуку й науковому обґрунтуванні дієвих механізмів та інструментів удосконалення інституційного забезпечення, які дозволять сформувати висококонкурентний ринок землі в Україні.

ЛІТЕРАТУРА

1. Козлова Т. В. Формування та державне регулювання ринку сільськогосподарських земель в Україні / Т. В. Козлова, А. М. Митюк // Праці ТДАТУ, Вип. 11. Т. 6., 2011. – С. 281-288.
2. Янушевич Є. Формування ринку землі на регіональному рівні та стимулювання її використання (на прикладі Львівщини) / Є. Янушевич // Регіональні аспекти розвитку і розміщення продуктивних сил України : зб. наук. праць ТАНГ. – Т., 2000. – В. 4. – С. 108-109.
3. Мартин А. Г. Регулювання ринку земель в Україні : наук. моногр. / А. Г. Мартин. – К.: «АграрМедіа Груп», 2011. – 252 с.
4. Трегобчук В. М. Удосконалення земельних відносин в аграрній сфері : наук. доповідь / В. М. Трегобчук, Н. М. Скурська. – К.: ОІЕ НАНУ, 2004. – 47 с.
5. Даниленко А. С. Формування ринку землі в Україні / А. С. Даниленко, Ю. Д. Білик. – К.: Вид-во «Урожай», 2006. – 277 с.
6. Проект Закону України «Про ринок земель» від 7.12.11 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.rada.gov.ua>
7. Статистичний щорічник України за 2011 рік / за ред. Осаулєнка О. Г. – К.: Державна служба статистики України, 2012. – 558 с.
8. Аналітичний огляд «Стан економічної безпеки в Україні у 2011 р.» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.me.gov.ua/>
9. Річний звіт Державного агентства земельних ресурсів України за 2011 рік [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.dazru.gov.ua>
10. Економічна енциклопедія. Т. 1; редкол.: С. В. Мочерний (відп. ред.) та ін. – К.: Вид. центр «Академія», 2000. – С. 864.
11. Ostrom E. Governing the Commons: The Evolution of Institutions fir Collective Action / E. Ostrom. – Cambridge, 1990. – P.51
12. Варналій З. Інституційне забезпечення конкурентного розвитку підприємства в Україні / З. Варналій, О. Панасюк // Вісник Київського національного університету ім. Т. Шевченка. – №124/125. – 2011. – С.25-28
13. Мельник А. Система інституційного забезпечення структурної трансформації національної економіки: сутнісні характеристики та проблеми формування / А. Мельник // Вісник ТНЕУ. – №2. – 2012. – С. 7-17
14. Чикало І. В. Управління ресурсоемністю національної економіки в контексті підвищення її конкурентоспроможності: дис. канд. екон. наук : 08.00.03 / І. В. Чикало; Терноп. нац. екон. ун-т. – Т., 2011. – 278 с.
15. Податковий кодекс від 02.12.10 // Відомості ВРУ, 2011. – №13-16. – ст.11
16. Постанова КМУ «Про внесення змін до деяких постанов КМУ» від 6.08.12 р. // Офіційний вісник України від 07.09.2012. – № 65. – т. 1. – С. 51
17. Закон України «Про охорону земель» від 19.06.03 // Відомості ВРУ, 2003. – №39. – ст.349
18. Проект Постанови КМУ «Про затвердження Порядку економічного стимулювання використання та охорони земель і підвищення родючості ґрунтів» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://minagro.gov.ua/node/2493>