

УДК 332.7

О. В. Вірченко,

аспірант кафедри економічної теорії, Київський національний університет імені Тараса Шевченка, м. Київ

ІНСТИТУЦІЙНІ ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

O. V. Virchenko,

PhD student of economic theory department, Taras Shevchenko National University of Kyiv, Kyiv

INSTITUTIONAL FEATURES OF LAND MARKET FORMATION IN UKRAINE

В статті досліджено особливості інституційного забезпечення земельних відносин в Україні. Вказано основні напрями державного регулювання ринку землі. Розкрито сутність рентної політики як складової економіко-інституційного регулювання ринку землі. Запропонована система інституційних параметрів ринку земель сільськогосподарського призначення.

Paper studies institutional features of land market in Ukraine. Major elements of governmental regulation of land market are pointed out. Rental policy as an element of land market institutional regulation is identified. Key institutional parameters for land market are suggested.

Ключові слова: ринок землі, земельні відносини, державне регулювання, рентна політика, земельна реформа, інституційна інфраструктура.

Key words: land market, land relations, governmental regulation, rental policy, land reform, institutional infrastructure.

Постановка проблеми. Формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні ускладнюється суттєвими інституційними недоліками в сфері регулювання земельних відносин, що також обумовлює необхідність здійснення урядом заходів не лише по безпосередньому забезпеченню функціонування ринку землі, але і по вдосконаленню правових механізмів зміни права власності на землю, подоланню бюрократичної протидії, підвищенню ефективності аграрного виробництва та оптимізації структури земельного фонду країни за типом власників та виробників.

Особливої актуальності питання інституційного забезпечення формування ринку землі набуває в світлі суттєвих проблем із забезпечення права приватної власності в Україні, інституційною недосконалістю судової системи та законодавства країни.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблематика інституційних особливостей формування ринку сільськогосподарської землі висвітлюється в працях таких вчених, як В. Скофілд, В. Шепер, Ф. Кларенбах, С. Вегрен, В. Мюррей, а також в роботах вітчизняних вчених Б. Пасхавера, О. Гуророва, А. Шапова, П. Саблука, М. Маліка.

Однак, дискусійними залишаються питання інституційних пасток, що перешкоджають адекватному впровадженню ринкових засад в земельні відносини в Україні, необхідних заходів державного втручання в процес створення інституційної інфраструктури ринку землі.

Завдання дослідження. Метою написання даної статті є з'ясування інституційних особливостей формування ринку сільськогосподарських земель, висвітлення основних інституційних недоліків земельних відносин в Україні і надання рекомендації по їх подоланню в процесі формування ринку землі.

Виклад основного матеріалу. Формування ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні проходить в умовах прояву значних інституційних недоліків регулювання земельних відносин. Серед основних характеристик інституційної інфраструктури ринку землі можна зазначити:

- панування дотаційного підходу в підтримці аграрного сектору економіки;
- недоступна інформація щодо державної адресної підтримки та неефективна система податкових пільг (агропромисловий комплекс користується значними податковими пільгами та сплачує до бюджету набагато менше коштів, ніж отримує з нього);
- відсутність стратегічного планування та неефективне бюджетне фінансування аграрних підприємств;
- високий рівень освоєння земельного фонду України (що обумовлює високий ступінь деградації ґрунтів внаслідок екстенсивного землекористування);
- розпайована земля перебуває переважно у власності людей, вже не спроможних по причині віку до фермерського господарювання (відповідно більшість паїв була передана в оренду, що спричинило суттєве погіршення їх якості) [3];

Варто зазначити, що від початку реформування земельних відносин на селі, здійснено перерозподіл земель сільськогосподарських підприємств між різними формами господарювання. За період земельної реформи спостерігається тенденція щодо зменшення площ сільськогосподарських угідь, які знаходяться в землекористуванні аграрних підприємств, зокрема в 2012 р на 39,2% у порівнянні з 2001 р. У їх складі зменшуються площі землекористування сільськогосподарських кооперативів та державних підприємств і збільшуються – приватних.

В сільському господарстві крім змін, що відбулися в землекористуванні різних організаційно-правових форм господарювання мають місце інституціональні особливості ефективності функціонування цих підприємств.

Державний комітет земельних ресурсів в своїх аналітичних матеріалах відзначає, що якщо у 1990р. сільськогосподарські підприємства використовували 93,7% сільськогосподарських угідь, особисті селянські господарства – 6,3%, у 1999р. – відповідно 82,2; та 5,1% і фермерські – 2,7%, то у 2012р. – 46,6; 42,5 і 10, 9%. Сільськогосподарські підприємства у 1990р. виробили 69,4% продукції, господарства населення – 30,6%; то у 1999р. співвідношення кардинально змінилося – 38,3; 60,7 і фермерські – 1,0%; у 2012р. показники становили відповідно 40,4; 53,9 і 5,7%.

Наслідком неефективних інституційних відносин між власниками землі та орендарями є нерациональне використання даного активу. Це спричинено існуючими інституціями, які спонукають орендаря до безвідповідальності, а у селянина формують стійкий стереотип байдужого ставлення до своєї ж власності як джерела доходу. Причина у відсутності ефективного інституту довіри, захисту прав селянина, а головне – відчутті тимчасовості бізнесу, який переважно заснований і функціонує не на власних, а на запозичених активах землі та майна. На думку науковців, це є головним інституціональним парадоксом, який стримує утвердження ефективного, конкурентоспроможного аграрного підприємництва – економічно відповідального перед суспільством і державою [6].

В структурі розподілу земель за формами власності найбільшу питому вагу займають землі, які перебувають у тимчасовому користуванні, у тому числі на умовах оренди – 90,4%.

Важливо зазначити, що проведення земельної реформи виявило значні соціальні проблеми, які значно гальмують розвиток аграрного сектору економіки. Серед них можна відмітити соціальну неготовність селян до самостійного господарювання і самоврядування, змін у своєму соціальному статусі, в системі соціального захисту на засадах приватної власності. Внаслідок радикальних реформ спостерігається суттєве погіршення рівня життя і господарювання, а також прогресуюче майнове розшарування на селі.

Дисбаланс в земельних відносинах зумовлює нерегульованість цінкових параметрів землекористування, призводить до неефективного перерозподілу земельної ренти і втрати її значної частки. Диференційований споживчий попит населення обумовлює зростання стихійного ринку продажу земельних ділянок органами місцевого самоврядування, що призводить до загострення земельних конфліктів.

Вищевказані проблеми та інституціональні особливості реформування земельних відносин вимагають адекватних дій від уряду країни за багатьма напрямками. Серед основних напрямків державного регулювання земельних відносин в процесі формування ринку землі слід зазначити:

- впорядкування відомостей щодо прав володіння матеріальними та нематеріальними активами, а саме: кадастр земельних ділянок з чіткими географічними координатами ділянок, розвинута та надійна система депозитарних інституцій, бюро кредитних історій, реєстри підприємців та компаній. Особливого значення набуває створення загальнонаціонального реєстру відомостей про заставу;

- прийняття закону про ринок земель, який має містити принципи та засади експертної грошової оцінки земельних ділянок, чітко врегулювати всі можливі способи набуття власності на земельні ділянки, визначити умови для придбання земельних ділянок іноземними громадянами, встановлювати відповідальність за порушення законодавства у питаннях купівлі-продажу земельних ділянок, регулювати питання, що стосуються зміни цільового призначення земель [1];

- визначення принципів та інституціональної структури функціонування ринку оренди сільськогосподарської землі, особливо в тій частині, що стосується стану та родючості землі до та після її оренди (з відповідними санкціями);

- сприяння розвитку сільських місцевостей і боротьби з бідністю у селах (створення умов для ефективного фермерського та присадибного виробництва, активний розвиток інфраструктури у сільській місцевості та запровадження прогресивних екологічно безпечних технологій виробництва сільськогосподарської продукції);

- сприяння становленню ефективної системи кредитування сільгоспвиробників та страхування відповідних ризиків;

- збільшення питомої ваги державних витрат на розвиток сільськогосподарських досліджень та освіти, надання дорадчих та консультативних послуг, перегляд чинних форм організації дослідницької роботи та освітніх стандартів.

Однак, суттєвими перешкодами на шляху вказаних заходів є недостатня структурованість окремих секторів та сегментів агропромислового комплексу, недосконалість його інституціональної структури, низька адаптивність вітчизняних аграрних підприємств до змін кон'юнктури на світових ринках, стимулювання екстенсивного залучення у відтворювальний процес земельних ресурсів [5].

Базисом організації ринкових процесів є інституціональний механізм, економічні інститути ринку, серед яких провідну роль відіграє підприємство. Вихідною позицією здійснення реформування земельних відносин є визнання різних форм підприємницької діяльності. Найважливішими серед характеристик підприємницького середовища в аграрній сфері є сезонність виробництва, використання землі як основного засобу, залежність результатів від природних умов і врахування фактора часу. Саме ця сфера вимагає створення ефективної інституціональної структури регулювання земельних відносин з метою забезпечення інтересів сільськогосподарських виробників, споживачів і держави [8].

Досвід західноєвропейського сільського господарства свідчить про те, що не можна абсолютизувати ту чи іншу форму землеволодіння і землекористування, кожна з них має свої переваги і недоліки, і застосовуючи кожному з них можна досягти аналогічних виробничих результатів. Зараз в Західній Європі виробничі показники не залежать від форм землекористування, а лише від об'єму використовуваних ресурсів і рівня кваліфікації та працездатності фермера.

Наприклад, у Бельгії в оренді перебувають 68% сільськогосподарських земель, у Франції – 53%. За показником площі орендованої землі в розрахунку на одну ферму лідирують Франція та Німеччина [4]. Правила користування орендованою землею в різних країнах також характеризуються значним різноманіттям і залежать від географічних, економічних, соціокультурних та інших особливостей. Наприклад, у Німеччині орендар може робити необхідні зміни на орендованій земельній ділянці, вести нове будівництво. Проте в судовому порядку потрібно підтвердити, що ці заходи є доцільними для збереження або підвищення родючості ґрунтів, рівня рентабельності господарства тощо. У Франції існує закон, яким дозволено здійснювати на землі певні види робіт проти волі власника, за згодою спеціального суду. Таким чином, інтенсивно сільськогосподарське виробництво можна вести і на орендованих і державних землях, але за умови, що права землекористування будуть відповідним чином закріплені законодавчо.

Економіко-інституційне регулювання також повинно передбачати і рентну політику, яка має проявлятися через [2]:

- запровадження оподаткування підприємств-монополістів природно-експлуатуючої сфери;

- ведення реєстрів нерухомості для визначення об'єктів оподаткування;

- обґрунтування оцінки проектних робіт і їх впливу на навколишнє середовище;

- перегляд нормативів і стандартів у системі оцінки розмірів відшкодування збитків, заподіяних порушенням природоохоронного законодавства, а також введення відповідних штрафних санкцій.

Досвід промислово розвинених країн свідчить про доцільність застосування спеціального оподаткування добувних компаній, диференційованих рентних платежів, земельного оподаткування, експортного мита тощо. Також використовуються опосередковані податки, за допомогою яких вилучається надмірний дохід, отриманий за рахунок перерозподілу ренти споживачами природно-сировинних ресурсів.

Державне врегулювання інституційних проблем формування ринку землі має враховувати такі аспекти, як створення доступної і повноцінної системи моніторингу землі (інформація про об'єкти нерухомості, ціни купівлі-продажу, відомості про земельні аукціони, дані про оренду земельних ділянок і орендну плату); вдосконалення системи трансакційних витрат у сфері земельних відносин (спрощення процедур оформлення земельних трансакцій, включаючи перегляд послуг нотаріусів, витрат на проведення земельнопорядних робіт, плату і терміни щодо отримання правостановлюючих документів, здійснення реєстрації трансакцій із об'єктами нерухомості); створення відповідної інфраструктури ринку землі (земельних аукціонів, іпотечних установ, ріелторських компаній) [7].

Формуванню повноцінного ринку землі в Україні повинна передувати суттєва модернізація інституційної структури економічної системи, виходячи із вказаних недоліків та суперечностей земельних відносин. З огляду на проведене дослідження, можна рекомендувати наступну систему інституційних параметрів, що утворюватимуть базис майбутнього ринку землі:

- захист права приватної власності;

- забезпечення авторитету держави в питаннях землеволодіння;

- розвинена інфраструктура сфери орендних відносин (комерційне кредитування, лізинг і т.д.);

- дійсна реалізація верховенства права;

- розмежування державних та комерційних структур;

- відновлення традиції роботи на землі;

- компенсація впливу урбанізації на демографічну структуру;

- модернізований кадастр земельних ресурсів (із розширеною параметричною базою даних);

- чітко регламентована система взаємодії Державного агентства земельних ресурсів, Бюро технічної інвентаризації, нотаріальних агентств, Державного земельного кадастру, земельних аукціонів;

- орієнтація на довгострокове землеволодіння з веденням змін землекористування.

Висновок. Національна модель розбудови та подальшого розвитку держави має забезпечувати інституційно-правову основу здійснення рентної політики з урахуванням можливостей ефективного розподілу природних ресурсами як державною власністю і повноцінного використання переваг України щодо наявності та забезпечення виробництва власними природними сировинними ресурсами.

Література.

1. Гнаткович О. Державне регулювання ринку землі / О. Гнаткович // В кн.: Еколого - економічні проблеми розвитку АПК: матер. Міжнар. наук.-практ. конф., 25-27 вересня 2002 р. – Т. 2. – Львів: Львівський ДАУ, 2002. – с. 164-167.
2. Пасхавер Б. Рентний чинник розвитку аграрного ринку // Економіка України: науковий журнал / Мін. економіки України; Мін. фінансів України та НАНУ. – Київ, 2008. – № 11. – С. 72-80.
3. Поліщук Л. Ринок землі: видимі й приховані ризики // Землепорядний вісник. – 2008, №1. - с. 9-21.
4. Селифонова С.Ю. Арендные земельные отношения иностранных лиц: сравнительный анализ законодательства Республики Беларусь и России // Аграрное

и земельное право. -2010. -№ 6. - С. 76-82.

5. Третяк А.М. Шляхи регулювання ринку землі / Третяк А.М. // Вісник аграрної науки. – 2003. – № 10. – с. 62-66.

6. Федоров М.М. Організаційно-економічні передумови формування ринку земель сільськогосподарського призначення / Федоров М.М. // Економіка АПК. – 2003. – № 1. – с. 25-31.

7. Щапов А.Г. Право реституції: теорія і практика проведення земельних реформ в зарубіжних державах/ А.Г. Щапов // Аграрное и земельное право. -2008. -№ 1. - С. 136-142.

8. Яровий В.Д. Пріоритети регулювання земельних відносин у сільському господарстві // Науковий вісник Національного аграрного університету : Збірник наукових праць / Національний аграрний університет. – Київ, 2006. – № 97. – С. 87-89.

References.

1. Hnatkovich O. (2002), “Governmental regulation of land market”, *Materialy mizhnarodnoi naukovo-praktychnoi konferencii* [Conference Proceedings of the International Scientific Conference], *Ekoloho - ekonomichni problemy rozvytku APK* [Ecological and economic problems of APC development], L'viv National University, L'viv, Ukraine, 25-27 September 2002, pp. 164-167.

2. Paskhaver B. (2008), “Rental factor of agrarian market development”, *Ekonomika Ukrainy : naukovyj zhurnal*, vol. 11, pp. 72-80.

3. Polischuk L. (2008), “Land market: obvious and hidden risks”, *Zemlevporiadnyj visnyk*, vol. 1, pp. 9-21.

4. Selyfonova S.Yu. (2010), “Rental land relations of foreign companies: comparative analysis of Russian and Belarusian legislation”, *Ahrarnoe y zemel'noe pravo*, vol. 6, pp. 76-82.

5. Tretiak A.M. (2003), “Land market regulation methods”, *Visnyk ahrarnoi nauky*, vol. 10, pp. 62-66.

6. Fedorov M.M. (2003), “Organizational and economic background for land market formation”, *Ekonomika APK*, vol. 1, pp. 25-31.

7. Schapov A.H. (2008), “Restitution right: theory and practice of foreign land reforms”, *Ahrarnoe y zemel'noe pravo*, vol. 1, pp. 136-142.

8. Yarovyj V.D. (2006), “Priorities of land relations regulation in agrarian sector”, *Naukovyj visnyk Natsional'noho ahrarnoho universytetu : Zbirnyk naukovykh prats'*, vol. 97, pp. 87-89.

Стаття надійшла до редакції 18.09.2013 р.



ТОВ "ДКС Центр"