

УДК 332.3

ІНСТИТУЦІОНАЛЬНІ АСПЕКТИ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ В УМОВАХ ТРАНСФОРМАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Т.Є. Зінченко

Одеський державний аграрний університет

Ключові слова: *інститут, ринок, ринкова інфраструктура, земельні відносини*

Анотація. *В статті встановлені особливості інституціональних аспектів ринку земель в умовах трансформації земельних відносин, які супроводжуються розвитком інституту ринку землі та встановленням необхідної ринкової інфраструктури, здійсненням економічних, законодавчих та організаційних заходів.*

Вступ. Інституціональна теорія розглядає соціально-економічну систему як певним чином структуровану систему соціальних і економічних інститутів, які забезпечують функціонування системи через їх взаємозв'язок. Головна ланка – це інститути, особливість яких формує особливість соціально-економічної системи. Система розвивається разом з розвитком інститутів і через розвиток інститутів, як результат еволюційної взаємодії способу мислення існуючої в суспільстві соціальної структури та умов суспільної життєдіяльності, які перебувають у постійній зміні і потребують змін в інституціональній будові суспільства. Трансформація земельних відносин в умовах економіки ринкового типу супроводжується розвитком інституту ринку землі та встановленням необхідної ринкової інфраструктури. В колишніх умовах виключно державної монополії на землю не виникало економічної необхідності купівлі-продажу землі, її оренди, застави, спадкування, тощо. Всі землекористувачі одержували наділи й ділянки за рішенням державних органів у безстрокове і безкоштовне користування, тому вітчизняна наука даному питанню належної уваги не приділяла.

В країні встановлено мораторій на торгівлю землею, але ринок землі все-таки існує і розвивається. Тільки об'єктом торгу є земля несільськогосподарського призначення. Формування ринку земель почалося з введенням приватної власності на землю. Слід зауважити, що хоча можливість продажу земельних ділянок у приватну власність була передбачена ще Земельним кодексом 1992 року, головна роль в реструктуризації земель за формами власності належала все ж таки адміністративно-розподільчим заходам, які полягали у безоплатній приватизації земельних ділянок. З переходом України до соціально орієнтованої ринкової економіки особливого значення набуло питання економічного обороту землі. Головна увага приділяється вивченню проблеми включення землі в товарно-грошові відносини, визначенню економічних, законодавчих та організаційних заходів, необхідних для здійснення руху землі.

Аналіз останніх досліджень. Ефективний перерозподіл земельної власності неможливий без функціонування повноцінного ринку земель, формування якого триває досить довгий час. Ринок є розгалуженою і багаторівневою структурою, для формування якої потрібна велика кількість різноманітних шляхів та методів. У вітчизняній літературі досліджуються перспективи структуризації і вдосконалення інфраструктурного забезпечення ринку земель. Дана проблематика активно піднімається у працях Б. Данилишина, Д. Добряка, П. Саблука, М. Ступеня, О. Новоторова, А. Третяка, М. Хвесика, та ін. [1-7].

Результати досліджень. Прийняття закону «Про плату за землю» поклало початок формування земельного ринку. Призначення ринку – представляти землю як предмет особливої цінності, використовувати максимально ефективно, і створювати механізм переходу землі від одного користувача до іншого. Земельний ринок є частиною системи земельних відносин. Регуляторами в ній є право власності на землю (володіння, користування і розпорядження), можливість передачі цього права (оренда, продаж, спадкування, застава, і т.і.), конкуренція (вільний вибір партнера по угоді), грошова оцінка і податки на землю, законодавча база.

Земельний ринок стає реальністю за наявності двох умов:

- кожна окремо взята земельна ділянка має свою ціну;
- кожна окрема земельна ділянка може бути продана або здана в оренду.

Свої функції ринок землі виконує спираючись на відповідну інфраструктуру: біржі нерухомого майна, в т.ч. і землі, земельні фірми з купівлі-продажу землі, земельні банки з їх розгалуженою системою, земельно-інформаційні банки. Поряд із функціональною розрізняють рівневу структуру ринку, оскільки він функціонує на різних ступенях соціально-економічної системи. Це визначає існування місцевого (селищного, міського, районного чи обласного), регіональних та державних ринків [5].

Важливою складовою інституціонального механізму землекористування є розбудова інфраструктури ринку земель, яка покликана обслуговувати процес перерозподілу земельних ресурсів як за функціональним призначенням, так і галузевими особливостями. Першочергового значення тут набуває проблема ефективного функціонування інститутів інфраструктури, що трансформується в суб'єкти земельних відносин. Ринок земель на нинішньому етапі розвитку економіки є інструментом і одночасно гарантією реалізації основного права – мати землю в приватній власності, права вільно (згідно чинного законодавства) здійснювати володіння, користування та розпорядження землею; важливим інструментом досягнення мети першого етапу земельного реформи; невід'ємною умовою і засобом здійснення економічних реформ в цілому.

Аналіз стану формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні свідчить, що за існуючих диспаритету цін на промислову і сільськогосподарську продукцію, збитковості виробництва, відсутності законодавчих актів щодо регулювання ринку земель наявні спроби розвитку спекулятивно-тіньового ринку, що зможе привести до обезземелення значної частини селян. Тому необхідне державне регулювання економічного обороту землі, особливо на початковому етапі його функціонування, спрямоване на забезпечення: формування ринкової інфраструктури, яка опосередковує обіг земельних ділянок; оподаткування доходів, одержаних від трансакцій на ринку земель, встановлення дозволів на відчуження земельних ділянок та обмежень щодо набуття їх у власність; надання пріоритету на придбання земельних ділянок; гарантування й захисту прав суб'єктів ринку земель.

Ринковий потенціал земель населених пунктів дуже великий і характеризується високою доступністю земель населених пунктів для приватизації, великою кількістю суб'єктів земельних відносин і високим рівнем їх персоніфікації, значним інфраструктурним забезпеченням та низьким рівнем зайнятості, високою оцінкою дохідності. Усе це створює умови для включення земель населених пунктів в ринковий обіг. Наразі, ринок земель населених пунктів, а особливо міст, має високу інвестиційну привабливість та високі інвестиційні можливості. Включення земель населених пунктів в економічний обіг передбачає залучення як прямих, так і опосередкованих (через бюджетну систему) інвестицій в економіку як на первинному, так і на вторинному ринку. Інвестиційний потенціал ринку землі складається як з коштів, що виручені із продажу земельних ділянок і можуть бути спрямовані в економіку, так і коштів, що передбачають додатково залучити покупці у зв'язку з її придбанням. Ринок земель населених пунктів має високу бюджетну привабливість і може суттєво розширити базу доходів до бюджетів усіх рівнів.

Так наприклад, станом на 01.01. 2010 р. по Одеській області продано 104 земельні ділянки площею 138,61 га на суму 64 030,37 тис. грн. Із них:

- 97 земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, площею 37,25 га на суму 59 112,93 тис. грн.;
- 6 земельних ділянок площею 2,36 га на суму 4 693,45 тис. грн. продано на земельних аукціонах;
- 1 право на оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення площею 99,00 га на суму 223,99 тис.грн.

Середня ціна продажу земельних ділянок склала 161,08 грн. за 1 кв.м, що вдвічі вище ціни 2008 року. Від продажу земель до загального фонду Державного бюджету

України за 2009 рік перераховано 7 млн. 966 тис. грн., що становить 24,57 % від запланованого.

Безумовно, первинний ринок земель найбільше розвинутий у приміських районах області, де, звісно, існує більший попит на них та встановлені високі ставки оренди. У порівнянні з відповідним періодом 2008 року - у 2009 році кількість продажу земельних ділянок зменшилась у 2 рази, в тому числі на земельних аукціонах. Такий стан пов'язаний із економічною кризою, відсутністю бажаючих купувати земельні ділянки та змінами у законодавстві щодо порядку продажу земель. Із семи запланованих, у м. Одесі відбулось три земельні аукціони, на яких продано лише п'ять земельних ділянок, при тому, що на кожен земельний аукціон виставлялось у середньому 14 земельних ділянок. Чотири земельні аукціони не відбулися із-за відсутності покупців.

Основною причиною що стримує розвиток ринку земель, є недосконале правове забезпечення безоплатної приватизації й продажу з державної власності земельних ділянок, зокрема суб'єктам підприємницької діяльності – юридичним особам, реєстрації земельних ділянок та прав на них, захисту прав власників землі, необґрунтовані обмеження щодо категорій земель, які можуть бути безоплатно приватизовані громадянам чи продані з державної власності юридичним особам. Крім того немає чіткого визначення правового режиму земель несільськогосподарського призначення в населених пунктах та за їхніми межами. Але, до основних стримуючих факторів створення земельного ринку можна віднести: незавершеність законодавчої бази - не прийнятий Закон «Про ринок земель», відсутність інфраструктури ринку, чіткого порядку обмежень. Також гальмуються процеси інвестування та іпотечного кредитування під заставу землі, неповноцінне ведення державного земельного кадастру (необхідне прийняття Закону «Про державний земельний кадастр», виключити недостовірність даних про кількість і якість земель), не проводиться моніторинг земель та землекористування, без якого неможливе обґрунтоване здійснення державної земельної політики, недотримання умов договорів оренди, нецільове використання коштів земельного податку, який повинен використовуватись на виконання меліоративних заходів, захист ґрунтів від водної та вітрової ерозії.

З метою забезпечення реального формування ринку землі необхідне вирішення низки стратегічних і тактичних задач. У стратегічному плані насамперед необхідно завершити створення ринкових передумов, забезпечити реалізацію ринкового потенціалу (інвестиційного, бюджетного), організувати прозорий ринок та розробити нормативно-правове забезпечення легального функціонування і цивілізованого регулювання ринку землі. У тактичному плані слід виконати низку заходів, спрямованих на забезпечення прозорого і безперервного продажу земельних ділянок без адміністративного втручання [7].

Функціонування ринку земель має здійснюватись на засадах соціальної справедливості, забезпечення державних і приватних інтересів, законності і прогнозованості та збалансованого розвитку. Успішне функціонування ринку землі вимагає належного інституційного забезпечення, яке включає формування інфраструктури ринку земель, розроблення необхідної нормативної і техніко-економічної документації, запровадження нового стилю організаційної роботи органів виконавчої влади та місцевого самоврядування, спрямованого на підтримку, розвиток і моніторинг ринку землі.

Висновки. Неодмінною умовою функціонування ринку землі є його ефективне державне регулювання, яке включає загальнодержавне і місцеве самоврядне регулювання. Завдання полягає у створенні системи самодостатнього і збалансованого функціонування ринку, яка б гарантувала рух землі в економічному обігу, захищала приватні, муніципальні та державні інтереси і не допускала спекуляції земельними ділянками. Необхідною умовою організації прозорого ринку земель є напрацювання всіх необхідних нормативно-законодавчих актів, застосування прозорих процедур первинного і вторинного продажу земельних ділянок під контролем уповноважених органів та забезпечення об'єктивності відображення ціни ділянок, вартості угод, податків і зборів до бюджетної системи.

Література

1. Данилишин Б.М., Міщенко В.С. Рентна політика в Україні / Б.М. Данилишин, В.С. Міщенко- К.: ЗАТ» Нічлава», 2004. – 68 с.

2. Добряк Д.С., Тихонов А.Г., Паламарчук Л.В. Економічний оборот землі в Україні, методологія і практика. / Д.С. Добряк, А.Г. Тихонов, Л.В. Паламарчук. – Київ: Урожай, 2004. – 136 с.
3. Саблук П.Т. Нова економічна парадигма формування стратегії національної продовольчої безпеки України в ХХІ столітті./ П.Т. Саблук. - К.:ІАЕ, 2001. - 93 с.
4. Ступень М.Г. Використання земель населених пунктів: [Монографія] / М.Г. Ступень / Львівський державний аграрний університет. - 2000. – 359 с.
5. Новоторов О.С. Економіка земле господарювання: теорія, методологія / За ред.Б.М.Данилишина.-К.: ТОВ «ДСК центр», 2009. – 628 с.
6. Третяк А.М.Фінансове регулювання використання та охорони сільськогосподарських земель у процесі ринкового обороту /А.М. Третяк // Економіка АПК. - 2007. № 5. - С. 52-56.
7. Хвесик М.А, Голян В.А, Крисак А.І. Інституціональні трансформації та фінансово-економічне регулювання землекористування в Україні. / М.А. Хвесик, В.А. Голян, А.І. Крисак. - К.: Кондор, 2007. – 522 с.

Зинченко Т.Е. Институциональные аспекты рынка земель в условиях трансформации земельных отношений

Аннотация. В статье установлены особенности институциональных аспектов рынка земель в условиях трансформации земельных отношений, которые сопровождаются развитием института рынка земли и установлением необходимой рыночной инфраструктуры, осуществлением экономических, законодательных и организационных мероприятий.

Ключевые слова: институт, рынок, рыночная инфраструктура, земельные отношения

Zinchenko T. Institutional aspects of market of earths in the conditions of transformation of the landed relations

Summary. In the article the set features of institutional aspects of market of earths are in the conditions of transformation of the landed relations, which are accompanied by development of institute of market of earth and establishment of necessary market infrastructure, realization of economic, legislative and organizational measures.

Key words: institute, market, market infrastructure, landed relations