

ІНФРАСТРУКТУРА РИНКУ ЗЕМЛІ: ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ФОРМУВАННЯ І ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ В УКРАЇНІ

Непиталюк А.В.*, викладач
Вінницький кооперативний інститут

У статті висвітлено актуальні проблеми формування земельного ринку в Україні. Досліджено специфіку та роль інфраструктури земельного ринку в забезпеченні його функціонування.

Ключові слова: земельний ринок, інфраструктура, ринкові відносини.

Вступ. Загальний рівень економічного розвитку суспільства прямо залежить від ступеня розвитку аграрного сектору. Становлення та вдосконалення ринкових відносин в Україні вимагає формування базових засад функціонування ряду специфічних ринків, до яких відноситься і ринок землі. Офіційне визнання світовим співтовариством України державою з ринковою економікою відбулося раніше, ніж сформувалися деякі значимі специфічні ринки, зокрема земельний. Багатофункціональна спрямованість земельно-ресурсного потенціалу та неоднозначність поглядів щодо можливості його залучення до господарського обороту (в якості об'єкта купівлі-продажу) значно вповільнили цей процес.

Ринкові відносини в сфері землекористування не можуть обмежуватися лише законодавчим окресленням ролей продавця та покупця, декларуванням їх прав, задач і обов'язків. Справедливість, виваженість та збалансованість, як базові принципи майбутнього ринку, можуть бути забезпечені виключно за умови створення сучасної, дієвої, гнучкої та динамічної інфраструктури, що відігравала б роль своєрідної „сполучної тканини” в сфері використання та обігу земель сільськогосподарського призначення.

Огляд останніх джерел і публікацій. Впродовж двох десятків років дослідження щодо формування інфраструктури вітчизняного ринку земель сільськогосподарського призначення ведуться надзвичайно інтенсивно. Аналіз різних етапів трансформації земельних відносин, створення відповідних умов ефективного функціонування та становлення інститутів ринку земель сільськогосподарського призначення вивчалися багатьма економістами-аграрниками. Зокрема, обґрунтуванням поняття „ринку землі” займалися Ю.Д.Білик, І.А.Колесник, Н.В.Шарафутдінова, М.Ю.Яковенко; питання економічного обороту землі досліджували І.І.Будзанов, І.С.Будзилович, П.І.Гайдуцький, Д.С.Добряк, В.М.Заяць, І.І.Лукінов, Л.Я.Новаковський,

* Здобувач, науковий керівник - Прутська О.О., д.е.н., професор, ВНАУ

П.Т.Саблук, А.Г.Тихонов, А.М.Третяк, В.М.Трегобчук та інші; науково-методичні засади грошової оцінки землі розробляли В.А.Мамчур, В.Я.Месель-Веселяк, М.М.Федоров та інші; інституціоналізація ринку та формування інфраструктури земельних відносин є предметом вивчення О.М.Загурського, І.М.Кадикової, Т.М.Ліщенко, А.Г.Мартина та інших; загальна проблематика регулювання земельних відносин є предметом досліджень широкого кола вітчизняних науковців, серед яких В.Я.Амбросов, О.Є.Гудзь, М.Я.Дем'яненко, А.І.Крисак, Т.Г.Маренич та інші.

Попри це, залишаються дискусійними підходи різних дослідників щодо визначення як суті самого ринку землі, так і його інфраструктури (особливо ролі останньої в забезпеченні його злагодженого і ефективного функціонування). Чітко не окреслено склад та функції інфраструктурних елементів ринку землі.

Постановка завдання. Важливим завданням землевпорядної та економічної науки стає розроблення методологічних засад формування інфраструктурного забезпечення ринку землі. Для цього необхідно адекватно оцінити й уточнити існуючу термінологію.

Метою даної статті є визначення специфіки інфраструктури ринку земель сільськогосподарського призначення та окреслення її ролі, як важливого чинника інституціоналізації земельних відносин.

Основний матеріал і результати. Формування ринку землі сільськогосподарського призначення – тривалий і багатоступеневий процес. Не можна розглядати розвиток земельного ринку окремо від формування і вдосконалення його інфраструктури, адже вона покликана виконувати ряд задач, зокрема, забезпечення стабільного безперебійного функціонування господарських взаємозв'язків і взаємодії суб'єктів земельних відносин та регулювання руху товарно-грошових потоків.

Будь-яка реальна економічна система повинна містити ланки, що виконували б сполучні та передавальні функції. Ці сполучні ланки в своїй сукупності складають її інфраструктуру.

Вперше термін „інфраструктура” був використаний в економічному аналізі для характеристики об'єктів і споруд, що забезпечують життєздатність збройних сил (початок ХХ століття). З середини 1940-х років в західній економічній думці під інфраструктурою стали розуміти сукупність галузей та окремих підприємств и організацій, що обслуговують нормальне функціонування матеріального виробництва.

Інфраструктура ринку виступає своєрідним „посередником” у взаєминах між основними учасниками господарських відносин – власниками економічних ресурсів, виробниками товарів та безпосередніми споживачами. Інфраструктура – обов'язковий компонент будь-якої цілісної економічної системи та її підсистем (наділених більшим чи меншим ступенем автономності).

Інфраструктура в будь-якій соціально-економічній системі – це сукупність елементів, що забезпечують безперервне функціонування

взаємозв'язків об'єктів і суб'єктів даної системи. З цього визначення випливає, що інфраструктура покликана забезпечувати зв'язок між елементами самої системи, її об'єктами та суб'єктами. В цьому полягає її основна і первинна функція, яка має пасивний характер. Інфраструктура одночасно виконує регулюючу функцію, впорядковуючи взаємодії елементів самої системи. Ця функція є активною.

Інфраструктура ринку – це сукупність організаційно-правових форм господарських відносин, що опосередковують рух товарів і послуг, акти купівлі-продажу. Також інфраструктуру часто тлумачать як сукупність інститутів, систем та окремих підприємств, які обслуговують ринок і виконують певні завдання щодо забезпечення нормального режиму його функціонування.

На думку Мартина А.Г., ринкова інфраструктура, з точки зору своєї природи, є інституціоналізованою трансакцією. Таке тлумачення випливає з товарно-грошової природи ринкової економіки, що являє собою 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, вплетених в тканину економічної системи. Трансакції можуть здійснюватися і автономно, неінституціоналізовано, без участі інфраструктурних елементів. Наприклад, за умов переходу господарської системи планового типу до ринку, коли відповідний інститут ще не склався. Але рано чи пізно, в зв'язку з ускладненням системи економічних відносин, трансакції поступово організуються і закріплюються у відповідних інститутах. Тому ринкова інфраструктура і виступає інституціоналізованою формою трансакцій [5, с. 110].

Характеризуючи інфраструктуру ринку земель, слід виходити з того, що на розвиток економіки впливають не тільки об'єктивні, а й суб'єктивні фактори, при цьому роль останніх на етапі формування базових засад ринку зростає. Інфраструктура земельного ринку – це впорядкована множина елементів, які обслуговують трансакції із землею.

Земля може розглядатися одночасно з кількох позицій, зокрема, як природний ресурс, базис проживання суспільства, а також як фактор виробництва та об'єкт соціально-економічних зв'язків, виступаючи в той же час основою системи продовольчої безпеки країни (рис.1).

Ринок земель сільськогосподарського призначення – це торгівля не тільки і не стільки субстанцією (грунтами), скільки торгівля земельними наділами, тобто, торгівля територією суверенної держави [1, с. 29].

Інфраструктура земельного ринку суттєво відрізняється від інфраструктури більшості ресурсних ринків. При купівлі-продажу на даному ринку не відбувається реального фізичного переміщення матеріальних потоків. А отже, інфраструктурні елементи земельного ринку обслуговують виключно переміщення фінансово-грошових та інформаційних потоків.

Дотичними до інфраструктури ринку земель сільськогосподарського призначення є також грошова, кредитна, фінансова та податкова системи.

Ринок землі як самодостатня та регульована (в установленому правовому середовищі) система може бути структурований на скінчену кількість елементів: попит, пропозицію, ціну, менеджмент, маркетинг, інфраструктуру, господарські процедури [2, с. 23].



Рис.1. Концептуальні підходи до визначення ролі землі в господарському житті суспільства

Інфраструктуру ринку землі можна тлумачити і як сукупність засобів, інструментів та організацій, що забезпечують легітимність і захист прав учасників ринкових операцій із земельними ділянками. У широкому розумінні цілісна і взаємопідпорядкована інфраструктура ринку земель забезпечує як сам безперервний обіг земельних ділянок, так і реалізацію сукупності прав на них.

Підсумовуючи викладене, пропонуємо наступне визначення: інфраструктура ринку землі – це сукупність елементів, що забезпечують безперебійне багаторівневе функціонування суб'єктів земельних відносин і регулюють рух відповідних фінансових та інформаційних потоків. До основних складових компонентів інфраструктури ринку земель сільськогосподарського призначення слід віднести:

- 1) підсистему формування і регулювання ринку;
- 2) ліцензовані організації з землеустрою та оцінки земель, представництва земельних бірж, спеціалізовані земельні суди тощо;
- 3) земельно-кадастрову підсистему;
- 4) інформаційну підсистему, в тому числі земельно-інформаційну (направлену на дослідження ринкової кон'юнктури);

- 5) фінансово-кредитні організації і заклади, земельні та комерційні банки, земельно-консалтингові підприємства;
- б) підсистему вивчення і дослідження ринку.

Діяльність цих компонентів, на нашу думку, має бути спрямована, в першу чергу, на захист конституційних прав власників земельних ділянок, підвищення інвестиційної привабливості сільського господарства та встановлення об'єктивної вартості земельних ділянок в процесі їх ринкового обороту. Це можливо за умови забезпечення безперешкодного доступу громадян до інформації про землі, як базовий ресурс економічного розвитку. Злагоджене функціонування інфраструктури має забезпечити запобігання спекуляції земельними ділянками сільськогосподарського призначення та суттєвому поліпшенню координаційних механізмів в області землекористування [3].

На нашу думку, базовими функціями інфраструктури майбутнього ринку мають бути функції інформаційного забезпечення та економіко-правового консультування учасників ринку, гарантування і захист прав учасників, адекватна оцінка земельних ресурсів, створення оптимальних умов для налагодження ділових контактів між учасниками тощо (рис.2):



Рис. 2. Базові функції інфраструктури ринку землі

Відповідно до окреслених вище функцій і задач, основними компонентами типової інфраструктури земельного ринку (за умови включення землі до ринкового обігу та з огляду на іноземний досвід) мають бути:

- ✓ земельний банк;
- ✓ земельні біржі та аукціонні фірми;
- ✓ тендерні, конкурсні комісії;
- ✓ брокерські контори та ріелторські підприємства;
- ✓ спеціально уповноважені органи по землеустрою, оцінці земельних ділянок;

- ✓ наглядові ради (комісії) по визначенню ринкової вартості земельних ділянок та прав на них;
- ✓ державні органи з земельних ресурсів та землеустрою;
- ✓ консультаційні (консалтингові) фірми;
- ✓ довірчі товариства;
- ✓ маркетингові організації;
- ✓ установи нотаріату та адвокатури;
- ✓ страхові компанії;
- ✓ інформаційні центри, засоби масової інформації та рекламні агентства;
- ✓ спеціалізовані навчальні заклади по підготовці спеціалістів для системи інфраструктури земельного ринку тощо [4, с. 163].

Формуванню життєздатної інфраструктури ринку земель сільськогосподарського призначення, на нашу думку, можливе за умов:

- 1) створення несуперечливої нормативної бази;
- 2) чіткої соціально-економічної мотивації виходу на земельний ринок продавців земельних ділянок;
- 3) опрацювання й запровадження дієвих організаційно-правових механізмів оформлення угод;
- 4) вдосконалення механізмів державного регулювання земельного ринку на різних рівнях управління [5; 6].

Висновки. Земельні ресурси сільськогосподарського призначення досі не інтегровані до ринкової системи. Відсутність ряду законодавчих актів щодо регулювання ринку сільськогосподарських земель та наявність напівтіньових спекулятивних схем торгівлі землею в перспективі можуть призвести до катастрофічних соціально-економічних наслідків. Разом з тим, штучне виключення земельних ресурсів із господарського обігу також становить значну загрозу національно-економічній безпеці. В зв'язку з чим, необхідність створення інституціональних підвалин майбутнього земельного ринку є незаперечною.

Самого лише законодавчого декларування прав купівлі-продажу сільськогосподарських угідь замало для створення земельного ринку. Земельний ринок повинен мати гнучку і розгалужену інфраструктуру, що побудована із врахування специфіки товару, який являє собою земельні наділи – частини території суверенної держави.

Інфраструктура на етапі формування земельного ринку, з одного боку, має виконувати свою активну, впорядковуючу функцію. З іншого, підтримувати сталість взаємозв'язків між елементами новоствореного ринку (первинна, пасивна функція інфраструктури). Активна функція інфраструктурі на етапі становлення ринку проявляється більш чітко, ніж при функціонуванні вже сформованих ринків.

Специфіка інфраструктури ринку земель сільськогосподарського призначення впливає з природи об'єкту купівлі-продажу на цьому ринку –

земельного наділу. Земельний наділ може змінювати цільове призначення, форму власності тощо, але при цьому не може бути фізично переміщений. Отже, роль інфраструктури земельного ринку полягає виключно в переміщенні фінансово-грошових та інформаційних потоків, пов'язаних зі здійсненням операцій із землею, а також в гармонізації взаємодії між продавцями і покупцями на ринку.

Інфраструктуру майбутнього ринку земель сільськогосподарського призначення мають сформувати такі основні інститути, як: земельний банк, кадастрові центри, землеоціночні та землевпорядні організації, товарні біржі, інвестиційні та девелоперські компанії, банки, страхові організації тощо. Виходу продавців на ринок повинна передувати масштабна роз'яснювальна робота щодо їх прав та можливостей.

Література

1. Кириленко І.Г., Кравчук В.П. Актуальні проблеми земельного ринку в Україні // Економіка АПК. – 2012. – № 5. – С. 26 – 29.
2. Крисак А.І. Інституціональне забезпечення сільськогосподарського землекористування: специфіка та суперечності мораторного періоду // Економіст. – 2010. – № 8. – С. 22 – 37.
3. Курильців Р. Сутність та зміст інтегрованого управління землекористуванням // Землевпорядний вісник. – 2012. – № 4. – С. 32 – 35.
4. Мамчур В.А. Інституції та «суспільний розмір» аграрного ринку // Економіка АПК. – 2011. – № 10. – С. 161 – 166.
5. Мартин А.Г. Регулювання ринку земель в Україні: Наукова монографія. – К.: 2011. – 252 с.
6. Мельник Л.Ю., Макаренко П.М. Наукові аспекти ринку земель // Економіка АПК. – 2012. – № 9. – С. 10 – 15.
7. Федоров М.М. Земельна реформа і розвиток ринкових земельних відносин // Економіка АПК. – 2011. – № 7. – С. 55 – 60.

Summary

Market infrastructure: theoretical basis of and prospects in Ukraine / Npytalyuk A.V.

This article highlights the actual problems of the formation of the land market in Ukraine. The role of the market infrastructure in this process is studied.

Keywords: land markets, infrastructure, market relations.