

УДК: 332.72:338

DOI: 10.31891/2307-5740-2021-290-1-49

КОТЕЛЕНЕЦЬ А. М.

Чернігівський національний технологічний університет

СИСТЕМА ЕКОНОМІЧНИХ ВІДНОСИН МІЖ УЧАСНИКАМИ ІНФРАСТРУКТУРИ РИНКУ ЗЕМЛІ УКРАЇНИ

У статті запропонована система економічних відносин між учасниками інфраструктури ринку землі створює прозорість на ринку земельної власності. Формування учасників інфраструктури ринку землі в Україні забезпечить цивілізований, організований ринок, при якому державні учасників контролюють процес купівлі-продажу земельної ділянки, що відбиває інтереси збереження цільового призначення ділянки і гарантію ефективного використання. Функціональні особливості таких учасників інфраструктури ринку землі, як Державний земельний банк, Державне агентство земельних ресурсів України, Земельна біржа, Земельний суд сприятимуть більш ефективному державному регулюванню.

Ключові слова: ринок землі, економічні відносини, земельний банк, інфраструктура.

KOTELENETS A.

Chernihiv National University of Technology

SYSTEM OF ECONOMIC RELATIONS BETWEEN THE PARTICIPANTS OF THE LAND MARKET INFRASTRUCTURE OF UKRAINE

The land market must function as an integral part of the overall market of the country - this is an objective necessity. At the same time, land is the spatial basis of the existence of the state and its citizens, a link in the ecosystem that requires close attention from the state to ensure political, economic and environmental security; social protection of the population; protection of historical and cultural foundations of the country and its citizens. Modern state policy of land relations in Ukraine is an important factor in ensuring the effectiveness of various socio-political and economic reforms in modern Ukraine, which affects human culture and social order in the country, ensuring optimal development of its natural and resource potential. Today in Ukraine there is still no comprehensive functional approach to the process of reforming land relations in the context of decentralization of power, the regulatory framework in this area is fragmented and unbalanced.

The proposed system of economic relations between the institutions of the land market infrastructure creates transparency in the land ownership market. The formation of land market infrastructure institutions in Ukraine will provide a civilized, organized market in which government agencies control the process of buying and selling land, which reflects the interests of preserving the purpose of the land and guarantee effective use. The functional features of such land market infrastructure institutions as the State Land Bank, the State Agency of Land Resources of Ukraine, the Land Exchange, and the Land Court will contribute to more effective state regulation. The State Land Bank in this system acts as a financial institution of the land market and a state controller for the purchase and sale of land, including mortgage lending secured by land ownership, purchase of land from owners and its sale to agricultural enterprises and farmers to preserve the reclamation system and large crop rotation fields, as well as the creation of a fund for the reproduction of soil fertility on the basis of penalties for violators of agronomic requirements and the environment.

Key words: land market, economic relations, land bank, infrastructure.

Постановка проблеми. Земельний ринок повинний обов'язково функціонувати як невід'ємна частина загальної сукупності ринків країни – це об'єктивна необхідність. У той же час, земля є просторовою основою існування держави та його громадян, ланкою екосистеми, що вимагає пильної уваги з боку держави для забезпечення політичної, економічної та екологічної безпеки; соціального захисту населення; захисту історичних і культурних засад існування країни та її громадян. Сучасна державна політика регулювання земельних відносин в Україні є важливим фактором для забезпечення результативності реалізації різних суспільно-політичних й економічних реформ в сучасній Україні, що впливає на людську культуру та суспільний устрій в державі, забезпечення оптимального освоєння її природного й ресурсного потенціалів. На сьогодні в Україні й досі відсутній комплексний функціональний підхід до процесу реформування земельних відносин в умовах децентралізації влади, нормативно-правова база у даній сфері відрізняється фрагментарністю та незбалансованістю.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблематика формування механізму реалізації державної політики регулювання земельних відносин в умовах децентралізації та формування ринку землі представлена в працях таких вітчизняних науковців О. Бородіної, О. Мушака, Л. Поліщук, А. Третяк, М. Федорова, О. Чаплигіна, М. Щурика та ін.

Формулювання цілей статті. Метою статті є обґрунтування структури системи економічних відносин між учасниками інфраструктури ринку землі задля створення прозорості на ринку земельної власності.

Виклад основного матеріалу. Формування системи раціонального використання земельних ресурсів в умовах різноманіття форм власності на землю і розвитку складної структури системи господарювання обумовили необхідність трансформації соціально-правових і організаційно-економічних основ функціонування аграрного сектора в цілому. Для цього необхідно вирішити комплекс проблем, що

залишаються відкритими на даному етапі проведення земельної реформи, а саме:

- завершити юридичне оформлення прав власності на усі види земельних ділянок для усіх форм власності та господарювання відповідно до прийнятого законодавства;
- створити регульований державою ринок землі з уведенням кредитування під заставу земельних ділянок;
- заснувати ефективну систему інфраструктури ринку землі;
- сформувати діючу систему правової, фінансової, організаційної підтримки українського селянства;
- розробити правову базу, що регламентує міру покарання землекористувачів за ірраціональне, згубне для родючості ґрунту ведення землеробства;
- розробити науково обґрунтовану систему розмірів сільськогосподарських угідь, при цьому слід враховувати реальний матеріальний стан селянства, і виділені пріоритетні форми суб'єктів господарювання на землі.

Проведення кожного з таких важливих етапів земельної реформи, як трансформація земельних відносин і перерозподіл земельних ресурсів на основі роздержавлення і приватизації земель; впровадження грошової оцінки землі; паювання сільськогосподарських угідь переведених у колективну власність сільгоспідприємствам, оформлення державних актів на право приватної власності на землю; розвиток оренди сільськогосподарських земель; проведення реструктуризації колективних та інших недержавних сільськогосподарських підприємств у господарські структури ринкового типу, закладає цілу низку передумов становленню ринку землі.

В процесі використання землі, особливо сільськогосподарського призначення, повинні поєднуватися як інтереси конкретних землекористувачів, так і суспільства в цілому, всіх учасників земельних відносин, у тому числі потенційних. Використання земель повинне:

- відповідати соціально-економічним інтересам розвитку країни в цілому, окремих галузей, регіонів і конкретних землекористувачів;
- найбільш повно враховувати природні й економічні умови і властивості конкретних територій і передбачати оптимальне співвідношення спеціалізації і розмірів виробництва з територіальними особливостями;
- бути організованим найбільш ефективним для конкретних умов простору і часу способом і забезпечувати досягнення максимального економічного і соціального ефекту при дотриманні екологічних вимог;
- забезпечувати оптимальну взаємодію з навколишнім середовищем, охорону землі в процесі її використання, підвищення родючості ґрунтів і збереження складу і співвідношення земельних угідь;
- передбачати дбайливе ставлення до землі, що включає в себе як кількісну (боротьба з негативними, процесами, що призводять до скорочення придатних для використання площ), так і якісну (зниження землеємкості різних об'єктів) сторони;
- передбачати постійне удосконалювання технологічних процесів, як зв'язаних безпосередньо з використанням земель, так і не зв'язаних, але тих, що впливають на стан, або на якість вирощуваної продукції [1].

Але організувати таке раціональне використання земель не просто тому, що родючість не є єдиною відмінністю землі від інших природних ресурсів або рукотворних об'єктів. Тому дуже важливим принципом є державне регулювання ринку земель, забезпечення гарантій та захисту прав на ринку земель, поєднання правових, економічних, соціальних та інших факторів зовнішнього впливу на ринок земель.

Формування організованого, який відповідає інтересам всіх громадян країни і регіону, ринку земель вимагає:

- сформувати повноцінну правову базу ринку земель спочатку в країні, а потім у регіоні;
- спростити процедуру оформлення угод з земельними ділянками;
- забезпечити екологічні вимоги при перерозподілі і використанні землі;
- створити системи обліку і реєстрації земельних ділянок і прав на них;
- впорядкувати процес розподілу доходів від земельних платежів із ринкових операцій з землею між бюджетами різних рівнів;
- забезпечити перехід до системи платного землекористування, яка базується на рентній вартості землі;
- сформувати системоутворюючі структури земельного ринку, які включають земельний нотаріат, земельні суди, земельний банк, земельну біржу, сільські товариства з регулювання обороту земель сільськогосподарського призначення;
- інститут операторів ринку;
- землевпорядні, земельно-оціночні, страхові та інші елементи інфраструктури;
- провести організаційно-економічні заходи, які включають повну інвентаризацію земель, їх оцінку, зонування, районування, створення інформаційної бази даних про операції з земельними ділянками та інше [2].

Все це можна здійснити, якщо буде ефективно діюча система учасників інфраструктури ринку землі, серед яких ми виділяємо: Державний земельний банк, Державне агентство земельних ресурсів України, Земельна біржа, Земельний суд, Міністерство аграрної політики та продовольства України, Міністерство екології та природних ресурсів України, Державне агентство водних ресурсів України.

Метою дослідження є побудова такої системи формування і функціонування учасників інфраструктури ринку землі в Україні, який би забезпечив цивілізований, організований ринок, а не ринкову стихію. Слід розкрити функціональні особливості учасників інфраструктури ринку землі.

Для опису механізму очікуваного земельного ринку необхідно обґрунтувати систему взаємозв'язків між державними і недержавними учасниками ринку землі (рис. 1).

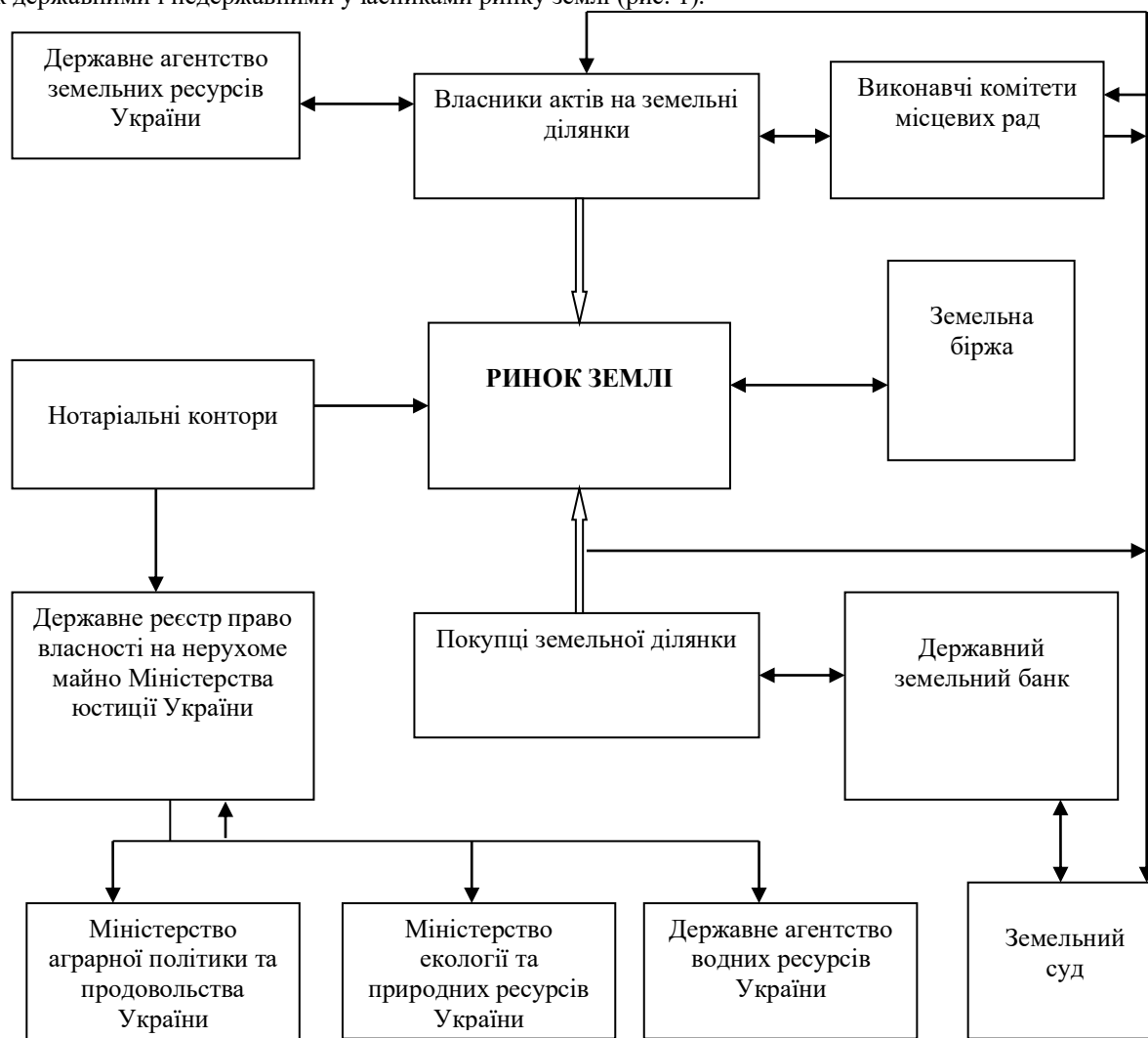


Рис. 1. Система учасників інфраструктури ринку землі в Україні

На рис. 1 представлена система з основних елементів ринку землі, що знаходяться у визначеному взаємозв'язку один з одним. Основними елементами цієї системи є об'єкти ринкових відносин (права на земельні ділянки, що беруть участь у цивільному обігу), суб'єкти (продавці, покупці, професійні учасники) й органи державної влади як керуюча підсистема. Дана система є відкритою, її формування та розвиток відбувається у взаємодії з зовнішнім середовищем, обумовленої соціально-економічними, політичними, правовими, екологічними, культурними й іншими факторами. На схемі виділена роль Державного земельного банку, який забезпечує іпотечне кредитування.

Основні функції Державного агентства земельних ресурсів України: формування державної політики у сфері регулювання земельних відносин, політики у сфері використання й охорони земель; координація робіт з земельної реформи; здійснення землеустрою; організація земельно-кадастрових робіт і забезпечення ведення державного земельного кадастру (зонування земель, обліку кількості і якості земель, державної реєстрації земельних ділянок, оцінки земель).

Земельна ділянка розглядається в даному випадку як товар, тобто як річ, не обмежена в оберті, яка може бути вільно відчужена та переходити від однієї особи до іншої. Земля дійсно має властивості, які притаманні будь-якому товару: здатністю задовольняти широкий спектр людських потреб (споживча вартість) і придатністю до обміну (мінова вартість). У той же час, найважливіша роль землі як просторового

базису життєдіяльності держави, природного ресурсу не дозволяє розглядати весь земельний фонд держави як товар.

Здатність конкретних земельних ділянок брати участь в обігу визначає законодавство України. Ряд ключових положень у відношенні обігу землі встановлює Конституція України: земля може знаходитися в приватній, державній, муніципальній і іншій формах власності; право приватної власності охороняється законом, ніхто не може бути позбавлений свого майна, інакше як за рішенням суду; громадяни й їхні об'єднання вправі мати в приватній власності землю; володіння, користування і розпорядження землею здійснюється їхніми власниками вільно, якщо це не наносить збитку навколишньому середовищу і не порушує прав і законних інтересів інших осіб; умови і порядок користування землею визначаються на основі закону; права громадян (у тому числі і на землю) можуть бути обмежені законом тільки з метою захисту основ конституційного ладу, моральності, здоров'я, прав і законних інтересів інших осіб, забезпечення оборони і безпеки держави [3].

У зв'язку зі зазначеними конституційними положеннями ринок сільськогосподарських земель буде здійснюватися під державним контролем. Самовільна зміна цільового призначення використання земель карає штрафними санкціями і є підставою для примусового припинення прав на земельні ділянки.

Економічними суб'єктами земельного ринку є покупці, продавці і професійні учасники ринку. Система суб'єктів приведена на рис. 2.

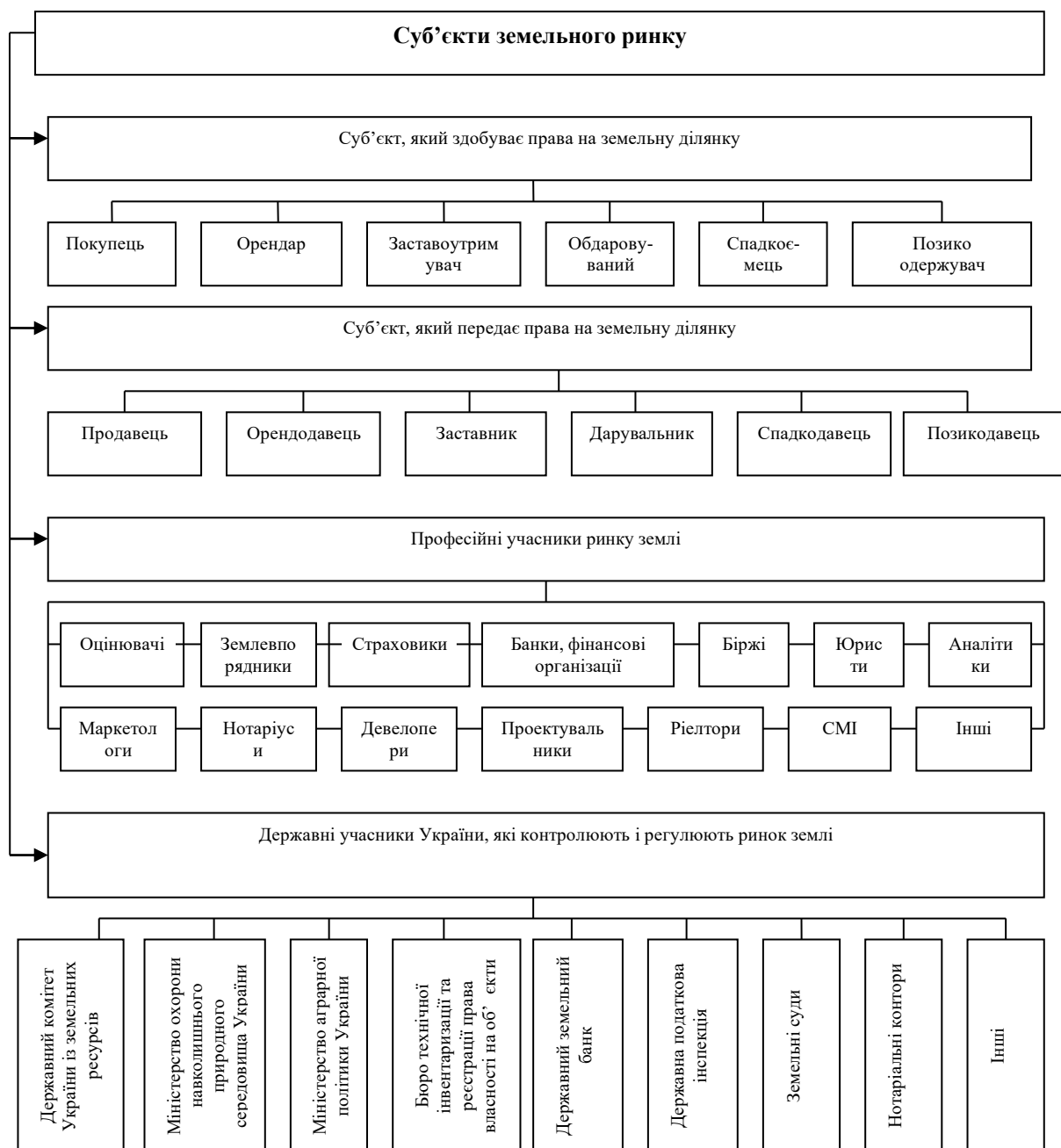


Рис. 2. Концептуалізація структури суб'єктів ринку землі України

З моменту скасування мораторію на купівлю-продаж землі, основним продавцем земельних ділянок сільськогосподарського призначення стане власник актів на земельну ділянку. Біля семи мільйонів чоловік захочуть реалізувати право продажу ділянки. Зрозуміло, що процес продажу земельних паїв займе ряд років, але в середньому один мільйон власників актів у рік буде продавати свої ділянки, тобто близько 40 тис. ділянок землі в рік на одну область України.

З системи взаємовідносин при купівлі-продажу земельної ділянки бачимо, що державні інститути взаємно контролюють цей процес, який відбиває інтереси збереження цільового призначення ділянки і гарантію кращого ефективного використання. Система взаємозв'язку показана на рис. 3.

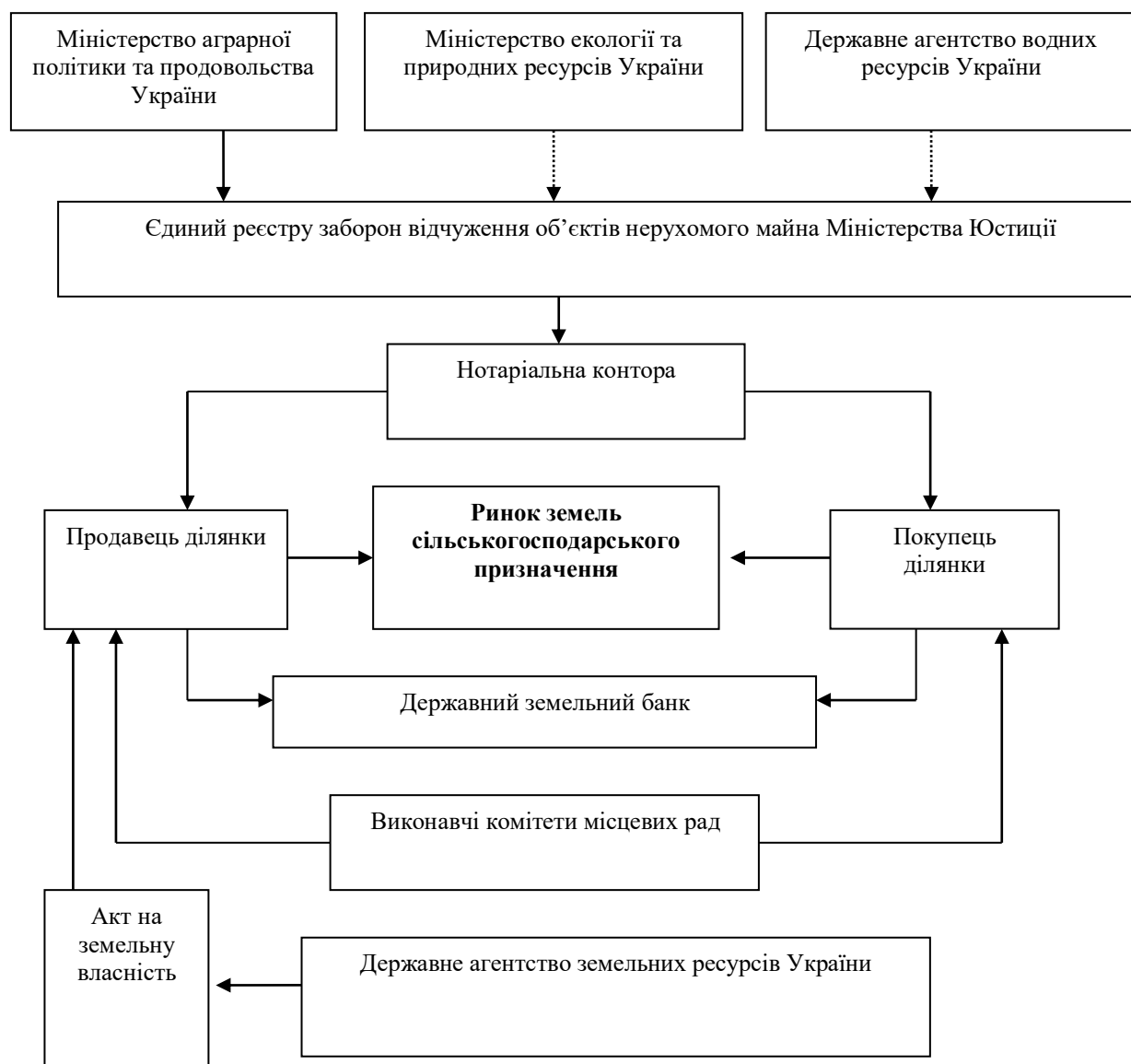


Рис. 3. Система взаємовідносин при купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення

На рис. 3 складна процедура зміни власника земельної ділянки, де відбита роль Державного земельного банку як утримувача плати у вигляді 1% вартості земельної ділянки до бюджету держави, і як кредитора процесу купівлі-продажу землі. Відзначимо, що в Державний земельний банк надходить інформація від Міністерства екології та природних ресурсів України та Державного агентства водних ресурсів України про необхідність покупки земельної ділянки для збереження цілісності меліоративних систем і крупності сівозмін.

Крім цього, новою функцією Державного земельного банку має стати статус власника фонду відтворення ґрунтової родючості за рахунок штрафних санкцій порушників. Аналітичну роботу зі стану ґрунтової родючості землі проводять обласні агрохімічні лабораторії Міністерства аграрної політики та продовольства України. Державний земельний банк же тільки зберігає гроші цього фонду і видає їх для цільового використання тим же порушникам. У цьому відображено функції держави щодо збереження родючості землі – головного засобу виробництва в сільському господарстві [4, 5].

Для того щоб ринок сприяв розподілу земельних ділянок серед найбільш ефективних користувачів і

раціональному використанню землі, необхідна відповідна законодавча база, ефективна система судового захисту прав і виконавчої влади, розвинена інфраструктура земельного ринку. Ефективне державне регулювання повинно здійснюватися на основі системного підходу, що забезпечує розробку і використання ефективних механізмів регулювання земельних відносин. Державний земельний банк стає фінансовою установою ринку землі і органом державного фінансового контролю по збереженню земельних ресурсів, збільшенню ефективності їх використання.

Як відомо, сучасні організовані ринки втілюються відповідними біржами. Так, товарному ринку відповідає невід'ємна від нього інфраструктурна складова, якою є товарна біржа, ринку цінних паперів – фондова біржа, валютному ринку – валютна. На нашу думку, в Україні втіленням організованого земельного ринку може бути Земельна біржа як установа, яка повинна спеціалізуватися на купівлі-продажу прав власності на землю. Головною функцією Земельної біржі є обслуговування земельного ринку, де здійснюються купівля-продаж землі як товару. Під обслуговуванням розуміється торгівельне посередництво в обмінних операціях із землею. Цю функцію біржа повинна реалізувати на спеціальних регіональних земельних аукціонах [6].

За мету створення Земельної біржі ставиться виявлення реальних ринкових цін на землю з врахуванням змін в попиті та пропозиції. Але ця мета може бути досягнута лише за умови, що немає одночасно двох земельних ринків – біржового (організованого) і небіржового (стихийного), а існує один вільний ринок, частиною якого і є біржа. Головним контролюючим органом біржі повинен виступати Державний земельний банк, який є організатором торгів на біржі.

Пакет документів, що регламентують діяльність Земельної біржі, включає: статут біржі, установчий договір, порядок, правила діяльності, структуру біржі, регламент біржового комітету, положення про генерального директора біржі, про формування і використання резервного фонду біржі й інші документи [7]. Земельна біржа України повинна об'єднувати діяльність регіональних земельних бірж.

Особливістю функціонування бірж є те, що їх двигуном (а, отже, і рушійною силою організованого земельного ринку) є так звана «біржова спекуляція», яку здійснюють брокери, маклери, дилери. Ці біржові посередники виступають звичайними агентами по купівлі-продажу нерухомості, якою є земля. Вони спеціалізуються на питаннях грошової оцінки землі і ринкової ціни землі, а також сполучають попит і пропозицію на земельному ринку. Всупереч поширеному погляду наших досить недосвідчених в ринковій економіці співвітчизників, біржова торгівля як організована сукупність операцій по купівлі-продажу товарів не збільшує ціни, а навпаки – стабілізує їх.

Пропозиція відносно створення Державного земельного банку і Земельної біржі виникає з розуміння розвитку земельних відносин в Україні. Сьогодні в приватній власності знаходяться лише 2,6% земельних угідь України у фермерських господарств і ще 14,2% – у власності і користуванні громадян. Тому остаточно зрозуміло, що наша країна повинна здійснювати перехід від державної земельної монополії до вільного земельного ринку. Але цей перехід має бути організованим [5].

Висновки. Відкрита система земельного ринку, складається з основних елементів, що знаходяться у визначеному взаємозв'язку один з одним. Основними елементами цієї системи є об'єкти ринкових відносин (права на земельні ділянки, які беруть участь у цивільному оберті), суб'єкти (продавці, покупці, професійні учасники) й органи державної влади як керуюча підсистема. Обґрунтовано систему взаємовідносин учасників при купівлі-продажу сільськогосподарських угідь, в якій входять Державне агентство земельних ресурсів України, Єдиний реєстр заборон відчуження об'єктів нерухомого майна Міністерства Юстиції України, Міністерство екології та природних ресурсів України, Міністерство аграрної політики та продовольства України, Державне агентство водних ресурсів України. Представлений взаємозв'язок державних учасників інфраструктури гарантує справедливість угоди.

У разі суперечних проблем із земельних питаннях Державний земельний суд вирішує ці проблеми на правовій основі. Вважаємо, що земельний суд повинен розглядати не лише спірні питання, пов'язані із землевпоряджувальними проблемами, але й питання збереження меліоративних систем і родючості ґрунту. Міністерство екології та природних ресурсів України здійснюватиме контроль над збереженням зрошувальної системи, рівнем вмісту ґрунтової родючості, і направлятиме до земельного суду матеріали щодо виявлених фактів недоотримання врожаю через недбайливе відношення до внутрішньогосподарських зрошувальних систем, зниження ґрунтової родючості. Відповідач повинен пояснити причини екологічного порушення. Постанови суду про відшкодування завданого збитку дозволяє сконцентрувати грошові кошти від адміністративних постанов і судових рішень на цільових поточних рахунках порушника, які будуть використовуватися по призначенню під контролем Державного земельного банку. Такий механізм купівлі-продажу, контролю процесу становлення нових земельних відносин, де господарем землі стає її власник, який зацікавлений в збереженні і примноженні її родючості.

Література

1. Чаплигіна О.В., Шиян А.А. Фактори впливу на ціну земель сільськогосподарського призначення. Вісник Вінницького політехнічного інституту. 2011. № 1. С. 36–40.

2. Бородіна О., Прокопа І. Подолання структурних деформацій в аграрному секторі України: інституціоналізація і модернізація мало товарного сільськогосподарського виробництва. *Економіка України*. 2015. № 4. С. 88–96.
3. Третяк А. Напрями формування державної земельної політики, або зміна пріоритетів земельної реформи. *Землевпорядний вісник*. 2008. № 1. С. 21–33.
4. Поліщук Л. Ринок землі: видимі й приховані ризики. *Землевпорядний вісник*. 2008. № 1. С. 9–21.
5. Шурик М. В. Збереження та охорона земель як ключові передумови їх поліпшення. *Науковий вісник Мукачівського державного університету*. Сер.: *Економіка*. 2017. Вип. 1. С. 61–66.
6. Апопій В., Мацько М. Раціональне використання земель сільськогосподарського призначення: правові та економічні проблеми. Екологічні, економічні та технологічні аспекти використання земельних ресурсів : матеріали міжнародного науково-практичного форуму, 19–21 вересня 2007 р. Львів : Львів. держ. агроуніверситет. 2007. 515 с.
7. Мушак О. Після відкриття ринку землі 1 га коштуватиме \$2 тис. – прогноз. URL: <https://agropolit.com/news/13515-pislya-vidkryttya-rinku-zemli-1-ga-zemli-koshtuvatime-2-tis--ekspert>

References

1. Chaplyhina O.V., Shyian A.A. Faktory vplyvu na tsinu zemel silskohospodarskoho pryznachennia. *Visnyk Vinnytskoho politekhnichnoho instytutu*. 2011. № 1. S. 36–40.
2. Borodina O., Prokopa I. Podolannia strukturykh deformatsii v ahrarnomu sektori Ukrainy: instytutsializatsiia i modernizatsiia malo tovarnoho silskohospodarskoho vyrobnytstva. *Ekonomika Ukrainy*. 2015. № 4. S. 88–96.
3. Tretiak A. Napriamy formuvannia derzhavnoi zemelnoi polityky, abo zmina priorytetiv zemelnoi reformy. *Zemlevporiadnyi visnyk*. 2008. № 1. S. 21–33.
4. Polishchuk L. Rynok zemli: vydymi y prykhovani ryzyky. *Zemlevporiadnyi visnyk*. 2008. № 1. S. 9–21.
5. Shchuryk M. V. Zberezhenia ta okhorona zemel yak kliuchovi peredumovy yikh polipshennia. *Naukovyi visnyk Mukachivskoho derzhavnoho universytetu*. Ser.: *Ekonomika*. 2017. Vyp. 1. S. 61–66.
6. Apopii V., Matsko M. Ratsionalne vykorystannia zemel silskohospodarskoho pryznachennia: pravovi ta ekonomichni problemy. *Ekolohichni, ekonomichni ta tekhnolohichni aspekty vykorystannia zemelnykh resursiv : materialy mizhnarodnoho naukovopraktychnoho forumu, 19–21 veresnia 2007 r. Lviv : Lviv. derzh. ahrouniversytet*. 2007. 515 s.
7. Mushak O. Pislia vidkryttia rynku zemli 1 ha koshtuvatyme \$2 tys. – prohnaz. URL: <https://agropolit.com/news/13515-pislya-vidkryttya-rinku-zemli-1-ga-zemli-koshtuvatime-2-tis--ekspert>

Надійшла / Paper received: 12.01.2021

Надрукована / Paper Printed : 05.03.2021