

*Куницький Костянтин Сергійович,
аспірант кафедри менеджменту в будівництві
Київського національного університету будівництва і архітектури*

ІНСТИТУЦІЙНА МОДЕЛЬ ВИБОРУ АЛЬТЕРНАТИВ ТРАНСАКЦІЙ НА ЛОКАЛЬНОМУ РИНКУ ЗЕМЛІ

Сучасний етап реформування економіки України як в адміністративному, так і у фінансовому аспекті потребує перегляду поглядів на роль і місце землі не тільки як найважливішого елементу аграрного виробництва, а й як активу, що бере участь у ринковому обігу. Визначальною ланкою трансформацій економічних відносин у сільському господарстві є земельна реформа. Внаслідок демонополізації земель відбулися докорінні зміни форм власності на землю, частково розв'язано проблему забезпечення громадян земельними ділянками, введено плату за землекористування, сформовано систему нормативного регулювання земельних відносин тощо. Загалом було створено передумови для формування особливого сегмента ринкових відносин – ринку земель сільськогосподарського призначення. Однак через незавершеність земельної реформи і відсутність єдиної концепції трансформації земельних відносин процес формування ринку земель у сільському господарстві проходить повільно й недосконало, зокрема у зв'язку з чинним мораторієм на продаж земель сільськогосподарського призначення. У такій ситуації виникає необхідність комплексного дослідження ринку сільськогосподарських земель з метою виявлення його еколого-економічних особливостей, обґрунтування шляхів удосконалення механізму та пріоритетів розвитку (1).

Необхідною умовою формування повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні є розроблення механізмів та інструментарію його регулювання відповідно до напрямів вітчизняної державної політики, зокрема визначених у Концепції Державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року та

в Концепції Державної цільової програми розвитку аграрного сектору економіки на період до 2020 року.

На відміну від інших традиційних ринків економічних ресурсів, ринок земель сільськогосподарського призначення характеризується низкою особливостей, серед яких: просторова та інституційна обмеженість, екологічна та соціальна значущість. Із позиції інституціоналізму ринок вивчається з огляду на: антропоморфізм сформованих відносин; взаємодію та впорядкування взаємин між суб'єктами ринку; поведінкову нелогічність щодо обмінних і трансакційних операцій; способи відчуження об'єктів права приватної власності та забезпечення інституціональних принципів його функціонування, які формуються у відповідному інституціональному середовищі. Згідно з інституціональною теорією об'єктом дослідження, окрім обміну економічних благ, є обмін щодо відчуження й привласнення права володіння земельною ділянкою. Вибір моделі комбінації прав земельної власності зумовлює механізм реалізації цієї власності, що сприяє формуванню відповідної структури попиту та моделі ринку сільськогосподарських земель. При цьому механізм функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення необхідно розглядати як інтегровану систему взаємодії елементів ринкового саморегулювання та державного регулювання і реалізовувати в обмежених умовах дії законів попиту та пропозиції.

Проведений аналіз альтернативних підходів до функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення дає нам змогу внести деякі уточнення щодо теоретико-методологічних засад цього явища. Зокрема, ринок земель сільськогосподарського призначення як елемент обігу земельних ресурсів формує інституціонально-господарську систему, у межах якої, окрім обміну економічних благ, здійснюється обмін щодо відчуження й привласнення права володіння земельною ділянкою в умовах сформованої ринкової кон'юнктури та інституціонального середовища. Зважаючи на положення інституціонального підходу, ринок земель сільськогосподарського призначення (будучи ринком факторів виробництва) є не лише сферою ресурсно-товарного обміну та зразком

взаємодії попиту і пропозиції, а й механізмом збалансування зацікавлень усіх учасників ринку щодо ціноутворення, визначених договірних умов та способів відчуження земельних ділянок з урахуванням існуючих інституційних обмежень соціального, економічного та екологічного характеру. Система функціонування ринку сільськогосподарських земель досліджується з позиції суб'єктно-об'єктного підходу, структури угод і сегментів ринку за способом відчуження земельної власності, структури попиту та пропозиції. Ринок сільськогосподарських земель за своєю структурою відповідає ситуації моделі дихотомії ринку, оскільки складається з двох основних сегментів (ринку прав власності та прав користування) і передбачає різні механізми реалізації земельних відносин з відповідною структурою попиту та пропозиції. Варто зазначити, що в сучасній економіці найбільш поширеною моделлю ринку земель сільськогосподарського призначення є ринок прав землекористування (господарювання), який характеризується відчуженням тільки права на користування землею через оренду, емфітевзис тощо (2).

Інституціональний підхід до еколого-економічного забезпечення функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення передбачає запровадження трьох основних елементів: інституціонального середовища цього ринку, форми трансакцій та інфраструктури ринку. Базисом формування інституціонального середовища є інститут власності на землю та інструментарій економічної реалізації відносин державної, комунальної та приватної власності, який формує умови для трансакцій у сфері ринкового обігу земель і трансформації відносин земельної власності, а також обороту й розподілу земельних ресурсів. Інституціональний підхід до еколого-економічного забезпечення ринку земель сільськогосподарського призначення дозволяє краще уявити основи ринкової діяльності, що формують зміст економічних відносин між суб'єктами ринку та екологічні особливості землекористування. Запровадження на практиці основних ідей запропонованого підходу допоможе вирішити низку проблем формування ринку земель сільськогосподарського призначення, які знаходяться в площині неформальних інститутів.

Система еколого-економічного забезпечення є не єдиним чинником, який необхідно враховувати при поясненні процесів ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, тому її потрібно розглядати у взаємодії з іншими чинниками. Об'єднавши ідею ринку як організації з іншими чинниками вибору трансакцій на ринку земель сільськогосподарського призначення, можливо сформувати інституціональну модель вибору форм відносин у відповідній сфері, яка дозволить краще зрозуміти процес функціонування цього ринку (рис. 1). Вказана модель передбачає, що процес формування та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення перебуває під впливом трьох груп взаємопов'язаних чинників. Особливості взаємодії цих чинників характеризують вибір форми трансакцій на ринку земель.



Рис. 1. Інституціональна модель вибору форми трансакцій на ринку земель сільськогосподарського призначення.

Перша група чинників охоплює зовнішнє середовище, в якому функціонує ринок, та складається з формальних і неформальних інститутів, які, своєю чергою, формують інфраструктуру ринку, що забезпечує ринковий обіг сільськогосподарських земель (фінансово-кредитну сферу, нотаріальні інститути, органи юстиції, земельні біржі, страхові компанії, консалтингові та ріелторські підприємства тощо). Ці чинники встановлюють загальні стандарти для господарської діяльності, забезпечуючи обмеження і стимули для всіх елементів ринкового обігу. До другої групи чинників належать екологічні характеристики земельної ділянки (екологічна стабільність, якісні показники ґрунту, наявність особливо цінних земель тощо). Третя група чинників – це безпосередньо суб'єкти ринкових угод, пов'язані між собою мережею явних і неявних ринкових відносин.

Спираючись на основні постулати інституціональної економічної теорії, обґрунтовано необхідність інфраструктурного забезпечення функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення на основі побудови структурної моделі, яка забезпечуватиме сталість і незмінність правил функціонування суб'єктів господарювання за умови державного регулювання та контролю. Визначені основні суб'єкти інфраструктурного забезпечення ринку сільськогосподарських земель, головними завданнями яких є гармонізація взаємодії між продавцями і покупцями при переміщенні фінансово-грошових та інформаційних потоків, пов'язаних зі здійсненням операцій із сільськогосподарськими землями.

Визначено, що моніторинг як інформаційно-аналітична система спостереження за динамікою ринку земель сільськогосподарського призначення передбачає систематичний збір даних стосовно функціонування ринку, виявлення чинників розвитку та розробку системи забезпечення його стабільності. Запровадження інструменту моніторингу ринку земель сільськогосподарського призначення на національному, регіональному та локальному рівнях дасть змогу виявити характерні особливості функціонування різнотипних форм ринкового обігу земель (кон'юнктура, темпи обігу земель, стабільність цін) та обґрунтувати

чинники, що стримують їх розвиток. Необхідним є запровадження заходів щодо отримання повнішого й точнішого уявлення про стан, структуру і тенденції розвитку ринку земель у локальних умовах. Для цього необхідно розширити експертне коло, зокрема серед органів влади в об'єднаних територіальних громадах, великих сільгоспвиробників, фермерів і власників земельних ділянок, фахівців районних держадміністрацій тощо. Предметом експертного опитування мають стати існуючі відносини щодо трансформації права власності (користування) на землю, зокрема купівлі-продажу, оренди, спадщини, іпотеки тощо. Важливо розширити зміст форми-анкети в аспекті виділення таких ключових питань (3).

Завершальною фазою аналізу кон'юнктури ринку земель сільськогосподарського призначення є реалізація заходів у межах системи інформаційного забезпечення моніторингу земельного ринку. Вони передбачають: оцінку реальних та потенційних можливостей розширення місткості ринку земель, розробку довгострокового прогнозу попиту, ціни, тощо; обґрунтування рекомендацій щодо переорієнтації продажів з урахуванням виявленого попиту; удосконалення інфраструктурного забезпечення ринку земель; обґрунтування рекомендацій щодо формування системи інформаційного забезпечення учасників ринку сільськогосподарських земель.

Список використаних джерел і літератури:

1. Тригуб О. В. Особливості становлення та розвитку системи іпотечного кредитування будівництва житла в країнах з трансформаційною економікою / О. В. Тригуб // Інвестиції: практика та досвід. – 2008. – № 13 (18). – С. 30–33.

2. Тян Р.Б., Холод Б.І., Ткаченко В.А. Управління проектами: Підручник для студ. вищ. навч. закл. / Дніпропетровський ун-т економіки та права. — К. : Центр навчальної літератури, 2003. — 222 с.

3. Удовенко О.М. Трансформація будівельного комплексу України / М.П. Педан (ред.). — К. : Парламентське видавництво, 2001. — 235с.