

ІНСТИТУЦІОНАЛЬНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ ТА ЇЇ ОЦІНКА

*Славкова О.П., к.е.н., доцент, Ковальова О.М., к.е.н., доцент
Сумський національний аграрний університет*

В статті визначено сутність інституціонального середовища та завдання інституціонального забезпечення формування ринку землі, здійснено дослідження основних аспектів оцінки сільськогосподарських земель.

In the article certainly essence of institute environment and task the institute providing forming for market earth, research of basic aspects for estimation agricultural earths is carried out.

Постановка проблеми. Земля – це головне багатство будь-якої країни. Україна є однією із найбільш забезпечених родючими землями серед країн Європи. Але, нажаль, родючі ґрунти України не забезпечують такої високої віддачі, як в європейських країнах. Одним із шляхів підвищення ефективності використання земель є формування ефективного господаря землі, для чого вже протягом двадцяти років в Україні відбувається реформування земельних відносин. Сьогодні на часі є прийняття Закону «Про ринок земель». Але для існування цивілізованого ринку земель потрібно створити відповідне інституціональне середовище, спрямоване на реалізацію гарантованого Конституцією України права власності на землю громадян, юридичних осіб і держави, ефективного та раціонального використання земель, сприяння розвитку підприємництва, поліпшення соціально-економічного становища в державі.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Ринок землі – це інституційна система, через яку здійснюються всі види діяльності, які пов'язані з передачею прав на земельні ділянки [1].

Успішне функціонування ринку землі потребує належного інституційного забезпечення, наприклад, розробку та ведення земельного кадастру, проведення інвентаризації земель, створення відповідного державного органу, який опікуватиметься землями державного земельного фонду, запровадження земельного банку чи органів, які здійснюватимуть земельні торги, запровадження необхідних оціночних організацій, тощо.

Взагалі, інституціональне середовище являє собою взаємоузгоджену та взаємодоповнюючу діяльність державних інститутів управління, інститутів громадянського суспільства та інститутів бізнесу з приводу купівлі-продажу, надання в оренду та інших форм руху земельних ресурсів.

Постановка завдання. Визначення сутності інституціонального середовища та відповідних завдань інституціонального забезпечення формування ринку землі, а також дослідження основних аспектів оцінки землі.

Виклад основного матеріал дослідження. Інституційне забезпечення земельного ринку потребує розв'язання відповідних завдань:

- розробки і вдосконалення прозорого порядку відчуження земельних ділянок і прав на них;

- надання фізичним та юридичним особам можливості вибору різних дозволених видів функціонального використання земельних ділянок;
- розробки механізмів щодо конкурентних способів набуття права власності й права на оренду земельних ділянок (земельні аукціони, тендери, конкурси на право забудови, здійснення інвестиційних проектів тощо);
- удосконалення процедур набуття права на забудову власниками та орендарями земельних ділянок;
- визначення особливостей реалізації права власності на землю у вільних економічних зонах і на територіях пріоритетного інвестиційного розвитку [2];
- проведення інвентаризації земель;
- ведення системи обліку, реєстрації та оцінки земель;
- підготовка фахівців-оцінщиків;
- забезпечення раціонального використання та охорони земель.

Інституційне середовище охоплює сукупність основоположних фінансових, політичних, соціальних і правових правил і організацій, що визначають форму суспільного устрою і через формальні і неформальні обмеження (норми права, правила, постанови та добровільно прийняті норми поведінки, звичаї) регулюють поведінку суб'єктів економіки і таким чином впливають на розвиток економічної системи суспільства.

Факторами, що зумовлюють зниження виробничих можливостей суспільства, є недосконале інституційне середовище: слабкість формальних інститутів (недосконале законодавство, нескоординованість різних гілок влади, відсутність політичної конкуренції, низька якість соціальних програм, переважання неформальних домовленостей і норм поведінки над законодавчо визначеними і контрактними «правилами гри»); недосконалість неформальних інститутів (низький рівень громадянської культури і розвитку людського капіталу, несформованість феномену соціальної відповідальності бізнесу, влади, громадян як наслідок відсутності консенсусу між політиками науковцями, підприємницькими структурами, пересічними громадянами у вирішенні питань розбудови суспільства); наявність інституційних пасток (рентоорієнтованої поведінки, корупції, хабарництва, тінізації економіки, бартерних операцій, ухиляння від сплати податків, адміністративних бар'єрів тощо); неадекватність існуючих інститутів сучасним умовам господарювання. Як наслідок, ефективність використання наявних ресурсів детермінується існуванням факторів інституціонального походження. Значне відставання економічного розвитку від обумовлених технологічними можливостями орієнтирів свідчить про прогалини інституціонального середовища і, водночас, визначає потенціал впливу інституціональних факторів на економічне зростання.

Таким чином, інституціональне середовище здійснює великий вплив на економічне зростання та формування правової держави. Отже, підготовка необхідного економічно доцільного інституціонального забезпечення повинна передувати впровадженню ринку землі.

Одним із завдань інституціонального забезпечення формування земельного ринку є визначення ціни землі.

Які ж особливості формування ціни в умовах ринку?

З одного боку, ціна встановлюється ринком під впливом попиту і пропозиції. З іншого боку, оскільки земля – особливий товар, то процес визначення її ціни повинен відбуватися під контролем держави. Контроль держави полягає в тому, що при визначенні ціни землі необхідно орієнтуватися на так звану оцінку землі, що визначена державними органами за існуючими земельними методиками.

За існуючим Земельним Кодексом в Україні виділяють такі види грошової оцінки землі: нормативна та експертна.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок – це капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами.

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення визначається землевпорядними організаціями та науково-дослідними інститутами за затвердженою методикою.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення:

- розміру земельного податку,
- розміру державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом,
- розміру орендної плати,
- розміру втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо.

Сьогодні, нормативна грошова оцінка ріллі по Україні складає 8000-15000 гривень за гектар. По Сумській області нормативна грошова оцінка в середньому складає 10-11 тис. грн. за гектар.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок – результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них.

Варто, відмітити, що в умовах земельного ринку буде існувати ще ринкова ціна землі, що складається під впливом попиту і пропозиції. Формується ця ринкова ціна землі при продажу земельних ділянок на конкурентних засадах, тобто при проведенні аукціонів. Так, при здійсненні земельних торгів, стартова ціна встановлюється на рівні 80% експертної грошової оцінки, а кінцева (фактична) ціна продажу формується на аукціоні і дорівнює максимальній величині, що запропонували учасники торгів. Ця фактична ціна продажу земельної ділянки і є її ринковою ціною.

За даними вчених вартість 1 гектару орної землі в окремих країнах світу становить (табл. 1).

Таблиця 1

Вартість 1 гектару орної землі в окремих країнах світу, долл. [3]

Франція	8640
Велика Британія	22700
Польща	7200
Сербія	11520
США	5430
Іспанія	9800
Болгарія	4500
Китай	12285
Італія	18189
Індія	8446
Україна	500-800

Як бачимо, вартість землі в Україні значно відстає від аналогічного показника в інших країнах. Відповідно, завданням інституціонального середовища функціонування ринку землі є створення необхідних передумов для визначення реальної вартості українських чорноземів.

На закінчення варто відмітити, що, оскільки, земля найцінніше багатство і головний засіб виробництва в сільському господарстві, то впровадження і функціонування ринку землі повинно відбуватися під жорстким контролем держави, як це відбувається в більшості розвинених країн світу. Також для повноцінного функціонування ринку землі необхідно створити об'єкти інфраструктури, підготувати фахівців необхідної кваліфікації, сприяти чому також повинна держава. Все це ще раз підкреслює вагомe значення інституціонального забезпечення формування ринку землі.

Висновки. Заключним етапом земельної реформи є перехід до ринку земель. Для ефективного його функціонування варто здійснити повне інституціональне забезпечення у вигляді відповідних державних інститутів управління, інститутів громадянського суспільства та інститутів бізнесу з приводу купівлі-продажу, надання в оренду та інших форм руху земельних ресурсів, а також визначення реальної вартості землі.

Література:

1. Кресникова Н.И. Механизмы функционирования земельного рынка // Земельный вестник России. – 2003. – №3. – С. 10-15.
2. Формування ринку землі в Україні / В.П. Галушко, Ю.Д. Білик, А.С. Даниленко та ін.; За ред. А.С. Даниленка, Ю.Д. Білика. – К.: Урожай, 2002. – 280 с.:іл.; С. 243.
3. Короленко А. Рілля не любить чужинців / А. Короленко // Урядовий кур'єр. – 24 червня 2011. – №114. – С. 4.