

ІНФРАСТРУКТУРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ
ЯК ПІДГРУНТЯ ЗАЛУЧЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙ У ВИНОГРАДАРСТВОINFRASTRUCTURE SUPPORT FOR LAND RELATIONS IN UKRAINE
AS BASIS FOR ATTRACTING INVESTMENTS IN THE VITICULTURE

УДК 332.334:330.322:634.8(477)

Криницька О.О.

к.е.н., старший викладач кафедри економічної теорії та фінансово-економічної безпеки, Одеська національна академія харчових технологій

Топов А.Г.

асистент кафедри економічної теорії і економіки підприємства, Одеський державний аграрний університет

Розглянутий сучасний стан земельних відносин в Україні. Визначено вплив основних проблем державної земельної політики на виноградарство. Проведений аналіз недоліків інфраструктурного забезпечення земельних відносин в Україні. Досліджені основні перспективні складові інфраструктури земельного ринку. Зроблені висновки щодо впливу удосконалення інфраструктурного забезпечення земельних відносин на інвестиційну привабливість виноградарства.

Ключові слова: земельні відносини, інституції, інфраструктурне забезпечення, виноградарство, інвестиції.

Рассмотрено современное состояние земельных отношений в Украине. Определено влияние основных проблем государственной земельной политики на виноградарство. Проведен анализ недостатков инфраструктурного обеспечения земельных отношений в Украине. Исследованы

основные перспективные составляющие инфраструктуры земельного рынка. Сделаны выводы о влиянии улучшения инфраструктурного обеспечения земельных отношений на инвестиционную привлекательность виноградарства.

Ключевые слова: земельные отношения, институты, инфраструктурное обеспечение, виноградарство, инвестиции.

The present state of land relations in Ukraine has been determined. The influence of the major problems of the state land policy for viticulture. The analysis of the shortcomings of infrastructure for land relations in Ukraine has been made. The basic components of prospective land market infrastructure have been investigated. The conclusions about the impact of improving infrastructure for land relations in the investment attractiveness of viticulture have been drawn.

Key words: landrelations, institutions, infrastructure maintenance, viticulture, investments.

Постановка проблеми. Виноградарство та виноробство – одні з важливих складових агропромислового комплексу країни, які мають потужний інвестиційний потенціал. Подальший розвиток виноградарства визначається рівнем його інвестиційної привабливості та можливостей. В наслідок специфічних природних особливостей виноградарства, воно вимагає значних об'ємів капіталовкладень, при цьому з відносно великим строком їх окупності, навіть порівняно з багатьма іншими напрямками діяльності сільського господарства. В таких умовах великого значення набуває основний засіб виробництва в сільському господарстві – земля. Тому для аграрних товаровиробників, зайнятих вирощуванням винограду, важливе місце займає реформування та розвиток земельних відносин, для чого насамперед необхідне створення відповідної інфраструктури.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Проблеми розвитку земельних відносин в Україні та їх інфраструктурне забезпечення вивчали багато вчених: Бистряков І.К., Білецька Н.В., Богач Л.Д., Варналій З., Котикова О.І, Свистун Л.А., Соколовський Є.А., Третяк А.М. та інші. Але вплив подальшого розвитку земельних відносин на окремі аграрні сфери діяльності, в тому числі і виноградарство, потребує більш докладного вивчення.

Постановка завдання. Метою дослідження є визначення основних проблем інфраструктурного забезпечення земельних відносин, їх впливу на виноградарство та формування пропозицій щодо їх усунення.

Виклад основного матеріалу дослідження. Земельний капітал у структурі економічних активів

національного багатства України за оцінками провідних вчених економістів [1, 3, 4, 5, 6, 7, 8] посідає одне із провідних місць, тому можна стверджувати, що земля є одним з найважливіших чинників економічного зростання на рівні з трудовими ресурсами, капіталом і науково-технічним прогресом.

Основною умовою збільшення внеску земельних активів в економічне зростання і сталий розвиток країни є застосування економічних методів адміністрування (регулювання) землекористування, спрямованих на збільшення національного багатства і добробуту суспільства при одночасному збереженні екологічного потенціалу [3].

На сьогодні ситуація щодо володіння, користування і розпорядження землею залишається складною і такою, що вимагає невідкладного поліпшення.

Проблеми державної земельної політики знижують інвестиційну привабливість виноградарства, зокрема це такі явища, як стрімкий розвиток тіншового ринку земель через відсутність системних обмежень землекористування; загострення ризику капіталовкладень у землю через нестабільність державної земельної політики; розпорошеність сільськогосподарських угідь внаслідок паювання; парцеляція сільськогосподарських угідь, що зростає; припинення державного фінансування землеохоронних заходів; низька ефективність системи сплати за землю; невикористання економічних стимулів і санкцій як економічних важелів управління землекористуванням; занедбаність державного обороту земель; політизація державного управління земельними ресурсами; занедбаність діяльності з ліцензування; недосконалість земельного законодавства тощо.

Основним питанням розвитку земельних відносин є мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення, дію якого 6 жовтня 2016 року Верховна Рада України продовжила до 1 січня 2018 року.

Слід вказати, що мораторій не вирішує поставлених перед ним завдань, породжуючи при цьому інші проблеми. За майже 20 років мораторію законсервовано вкрай неефективну аграрну структуру, яку адміністративними методами оптимізувати неможливо. Для вирішення проблем обезземлення селян та запобігання спекуляції можливо використати альтернативні механізми. Такою альтернативою є належне державне регулювання купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення, багатий досвід якого існує в країнах з ринковою економікою [4].

Дослідження й узагальнення практики землеористування й землеволодіння, що сформувалась до теперішнього часу на теренах ЄС, показує, що розвиток земельно-майнових відносин багато в чому обумовлений своєчасним завершенням формування дієвої інституціонально-правової бази, зокрема, законів, що регулюють процеси оренди, іпотеки й застави земель сільськогосподарського призначення.

В Україні поки ще не створено необхідні передумови для забезпечення цього процесу, особливо це стосується правових (правова єдність земельної ділянки і розміщених на ній будинків, споруд і насаджень); економічних (повноцінна реалізація принципів стратегічного планування та державного регулювання), екологічних (поширення обов'язкових процедур екологічного аудиту в практиці орендно-майнових відносин) та інституціональних (формування спеціалізованих іпотечних банків; організація державної реєстрації прав на нерухоме майно; наявність біржового ринку цінних паперів) передумов. При цьому держава повинна активізувати розвиток і становлення системи спеціалізованих інститутів, що формують ринкову інфраструктуру земельних відносин шляхом розробки відповідних заходів.

Найважливішою ланкою інфраструктури ринку земельних ресурсів є її державно-регуляторна складова, яка включає законодавче регулювання та оподаткування ринкових операцій із землею, недосконалість якої унеможлиблює сталий розвиток і функціонування ефективного та прозорого ринку земель, активізацію ділової активності.

Слід зазначити, що однією з вагомих перешкод запровадження ефективної інфраструктури земель, є відсутність налагодженої системи державної реєстрації земель, яка є ключовим організаційним інститутом в обліку земельних відносин. Довгий час гострою проблемою була тривала процедура отримання державних актів на земельні ділянки, без яких їх облік був неможливий. Законо-

давчий термін зазначеної процедури був встановлений в 2 місяці, але іноді така процедура тривала значно довше. З 1 січня 2013 року набрав чинності Закон України «Про Державний земельний кадастр» від 7 липня 2011 року № 3613-VI, який передбачає скасування з 2013 р. складної процедури видачі державних актів на право власності на земельні ділянки. Даним Законом встановлено строк у 14 днів для внесення даних про земельну ділянку в кадастр. Таке спрощення, а також запровадження з 1 січня 2013 р. оновленої системи Державного земельного кадастру та практична реалізація усіх передбачених новим законодавством умов щодо реєстрації прав та обтяжень, на нашу думку, прискорять реалізацію ідеї створення єдиної системи облікової інформації про вартість сільськогосподарських земель в Україні.

Підвищенню інвестиційної привабливості виноградарства сприятиме впровадження нової методології обліку різних категорій земельних ділянок та прав на них (власність, постійне чи тимчасове користування):

- земельні ділянки, що належать підприємствам на праві власності (у тому числі бюджетним установам та державним підприємствам, що використовують землю на праві постійного користування), необхідно зображати у складі основних засобів;

- земельні ділянки отримані в довгострокову оренду, права набуті за договорами емфітевзису, суперфіцію повинні відображатися у складі нематеріальних активів, як права користування.

Врахування інституційного забезпечення дозволить сформувати єдині методологічні засади оцінки та прозору систему обліку і звітності для включення сільськогосподарських земель до економічного обороту в Україні.

Хоча нині в Україні таких інституцій ще недостатньо, однак їх необхідно розглядати як фінансові організації, що будуть здійснювати активну кредитну політику, пов'язану з обігом земельних ділянок та впливатимуть на організацію державного контролю за використанням й охороною земель. Тому ключовими принципами формування ринку земель та його інфраструктурного забезпечення мають бути:

- орієнтація ринку земель на реалізацію економічних інтересів селян;

- поступовість включення приватних сільськогосподарських угідь у ринковий обіг;

- диференційований підхід до соціальних груп суб'єктів ринку земель, до їх участі в укладанні угод щодо купівлі-продажу землі;

- чітке державне регулювання ринку земель, створення системи цінкових і податкових важелів впливу держави на ринковий обіг земель;

- обмеження спекулятивно-тінювих угод щодо земельних ділянок;

– першочерговість формування інструментів державної політики регулювання ефективності та напрямів використання земель сільгосппризначення [6].

На основі вивчення сучасних ринкових тенденцій визначено напрями стабільного розвитку галузі виноградарства, яке потребує значних інвестиційних потоків, а вони можливі лише за умов розвитку ринку середньо- і довгострокового капіталу, у тому числі на основі іпотеки. Між тим, як свідчать авторські дослідження, в Україні поки ще не створено необхідні передумови іпотеки, особливо це стосується правових (безпека іпотеки; регулювання організації й діяльності іпотечних банків) та інституціональних (формування спеціалізованих іпотечних банків; організація державної реєстрації прав на нерухоме майно; наявність біржового ринку цінних паперів) передумов. При цьому стверджується, що держава має брати активну участь у створенні необхідних передумов для розвитку іпотечних відносин і становлення системи спеціалізованих іпотечних установ. За їх наявності іпотека земель може досягти в Україні значного розвитку й відігравати важливу роль у функціонуванні ринку середньо- й довгострокового [5].

Сучасний земельний лад країни базується переважно на правовій базі, яка унеможлиблює її застосування в конкуруючому економічному середовищі [8]. Непідготовленість до невідворотного ринку земель сільськогосподарських угідь держава відтермінувала майже двадцятирічним мораторієм на їх обіг, що викликало у сфері земельних відносин хвилю тіньових схем і безпрецедентну корупцію.

Однак, існування ефективного іпотечного ринку, як свідчить міжнародний досвід, неможливе без відповідної інфраструктури, головною ланкою яких є земельні (іпотечні) банки. Такі банки могли б надавати позику, виступати посередником між покупцем і продавцем, забезпечуючи умови для ефективного землекористування [7].

Слід вказати, що вагоме місце в інфраструктурі ринку земель займає її фінансова складова, до якої належать спеціалізовані земельні (іпотечні) банки та страхові компанії. Стосовно функцій земельних (іпотечних) банків – вони забезпечують надання кредитів під заставу землі, а також інші послуги – аналіз фінансового стану позичальника, надання інформаційних та консультативних послуг, допомога в плануванні господарської діяльності застави. Все це дає змогу виробникам винограду визначити потребу у кредитах. Крім того, необхідно обґрунтувати можливість їх сплати, акумулюючи у своєму розпорядженні додаткові фінансові ресурси, вкрай необхідні для розширення обсягу виробництва, придбання нової техніки, спорудження виробничих та складських приміщень, проведення заходів, пов'язаних з покращенням якості земель.

Як відомо, визначальною особливістю праці у виноградарстві є високий ступінь ризику, оскільки на кінцевий результат впливає не лише продуктивність праці чи якість землі, а й погодні умови, які є непередбачуваними. Тому, чільне місце в інфраструктурі ринку земельних ресурсів займають страхові компанії. Головною їх функцією є страхування сільськогосподарських товаровиробників від втрати врожаю за непередбачуваних кліматичних умов. Розвиток таких компаній гарантуватиме зростання ділової активності на ринку земель.

Невід'ємною складовою повноцінного ринку земель є його науково-дослідна та інформаційна інфраструктура, до складу якої входять спеціальні науково-дослідні установи і навчальні заклади, консалтингові компанії, інформаційні центри та агентства. Основним завданням інформаційної інфраструктури є надання кваліфікованих рекомендацій виробникам винограду та потенційним інвесторам щодо підвищення ефективності землекористування, вибору найоптимальнішої земельної ділянки, сортів, можливості та необхідності залучення додаткових кредитних ресурсів, розробки маркетингових стратегій їх розвитку, інформації про наявну ситуацію на ринку тощо. Головною умовою ефективного функціонування інформаційної інфраструктури у сфері земельних ресурсів є наявність єдиної системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обмеження, яка містить в собі відомості про усіх об'єктів та суб'єктів нерухомого майна, а також дані про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обмеження. Адаже говорячи про ринок земель взагалі, фахівці виходять з того, що земля, як така, не має вартості. Її вартість виявляється лише в тому випадку, коли її використання відповідає певним функціям господарської діяльності. Тому, щоб вигідно продати земельну ділянку, потрібно володіти інформацією про сегментацію ринку, в основу якої покладено певні ознаки: тип і функції ділянки; місце розташування ділянки тощо [8].

Висновки з проведеного дослідження. Однією з основних перепон на шляху розвитку виноградарства в Україні є незавершеність земельної реформи. Подальше реформування земельних відносин в Україні можливо лише завдяки формуванню відповідної ринкової інфраструктури, саме для цього повинен бути використаний час дії мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення. Основними складовими такої інфраструктури мають бути:

1. Регуляторна (законодавче регулювання та оподаткування ринкових операцій із землею, її облік);
2. Фінансова (земельні банки, біржі, аукціони, страхування);
3. Інформаційна (спеціальні науково-дослідні установи і навчальні заклади, консалтингові компанії).

Наявність такої інфраструктури стимулюватиме залучення додаткових довгострокових інвестицій у сільське господарство, а отже і у виноградарство.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Бистряков І. К. Оцінка земельно-ресурсного потенціалу в контексті просторової організації землегосподарювання та розвитку економічного простору / Бистряков І. К., Веклич О. О., Ніколаєнко Т. С. // Економічний простір і динаміка розвитку продуктивних сил України: теоретико-методологічні основи дослідження; за ред. д.е.н., проф., чл.-кор. НАН України Б.М. Данилишина. – К.: РВПС України НАН України, 2008. – С. 47-55.
2. Бистряков І.К. Деякі інституціональні аспекти земельних відносин в Україні: стан на напрямки вдосконалення / [Бистряков І.К., Новоторов О.С., Ніколаєнко Т.С., Кучер О.О., Будзак В.М.]. – К.: НАН України; Рада по вивченню продуктивних сил України. – 2002. – 135 с.
3. Варналій З. Інституційне забезпечення конкурентного розвитку підприємництва в Україні / З. Варналій, О. Панасюк // Вісник Київського національного університету ім. Т. Шевченка. – 124/125. – 2011. – С.25-28.
4. Вишневська О.М. Ресурсний потенціал аграрного сектора економіки України: соціально-економічні та екологічні аспекти: монографія / О.М. Вишневська. – Миколаїв: «Дизайн і поліграфія», 2011.
5. Котикова О. І. Ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні: перспективи розвитку / О. І. Котикова, І. Ю. Власенко // Економіст. – № 3, 2013. – С. 36–37.
6. Свистун Л.А. Сучасний стан та проблеми розвитку ринку земель Полтавського регіону / Л.А. Свистун // Землевпорядний вісник, № 4, 2006. – С. 45-49.
7. Соколовський Є.А. Інститути іпотеки землі: актуальні проблеми та напрямки їх вирішення [Електронний ресурс]. – Філія ЗАТ «ПУМБ». – Одеса, 2008. – 5 с. – Режим доступу: <http://ena.lp.edu.ua:8080/bitstream/ntb/1702/1/66.pdf>
8. Третяк А.М. Стратегія реформування земельної політики в Україні на сучасному етапі / АМ. Третяк // Землевпорядний вісник. – 2009. – № 6 – С. 12-21.

REFERENCES:

1. Bystriakov I. K. Otsinka zemelno-resursnoho potentsialu v konteksti prostорової orhanizatsii zemleghospodariuvannia ta rozvytku ekonomichnoho prostoru / Bystriakov I. K., Veklych O. O., Nikolaienko T. S. // Ekonomichniy prostir i dynamika rozvytku produktyvnykh syl Ukrainy: teoretyko-metodolohichni osnovy doslidzhennia ; za red. d.e.n., prof., chl.-kor. NAN Ukrainy B.M. Danylyshyna. – K.: RVPS Ukrainy NAN Ukrainy, 2008. – S. 47-55.
2. Bystriakov I.K. Deiaki instytutsionalni aspekty zemelnykh vidnosyn v Ukraini: stan na napriamky vdoskonalennia / [Bystriakov I.K., Novotorov O.S., Nikolaienko T.S., Kucher O.O., Budziak V.M.]. – K.: NAN Ukrainy; Rada po vyvchenniu produktyvnykh syl Ukrainy. – 2002. – 135 s.
3. Varnalii Z. Instytutsiine zabezpechennia konkurentnoho rozvytku pidpryyemnytstva v Ukraini / Z. Varnalii, O. Panasiuk // Visnyk Kyivskoho natsionalnoho universytetu im. T. Shevchenka. – 124/125. – 2011. – S.25-28.
4. Vyshnevskya O.M. Resursnyi potentsial aharnoho sektora ekonomiky Ukrainy: sotsialno-ekonomichni ta ekolohichni aspekty : monohrafiia / O.M. Vyshnevskya. – Mykolaiv: «Dyzain i polihrafiia», 2011.
5. Kotykova O.I. Rynok zemel silskohospodarskoho pryznachennia v Ukraini : perspektyvy rozvytku / O. I. Kotykova, I. Yu. Vlasenko // Ekonomist. – #3, 2013. – S. 36–37.
6. Svystun L.A. Suchasnyi stan ta problemy rozvytku rynku zemel Poltavskoho rehionu / L.A. Svystun // Zemlevporiadnyi visnyk, # 4, 2006. – S. 45-49.
7. Sokolovskiy Ye.A. Instytuty ipoteky zemli: aktualni problemy ta napriamky yikh vyrishennia [Elektronnyi resurs]. – Filiia ZAT «PUMB». – Odesa, 2008. – 5 s. – Rezhym dostupu: <http://ena.lp.edu.ua:8080/bitstream/ntb/1702/1/66.pdf>
8. Tretiak A.M. Stratehiia reformuvannia zemelnoi polityky v Ukraini na suchasnomu etapi /AM. Tretiak // Zemlevporiadnyi visnyk. – 2009. – # 6 – S. 12-21.