

УДК 332.72 (477)

ІНФРАСТРУКТУРА РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

О.М. ГАРНАГА

У статті висвітлено основні аспекти формування інфраструктури ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. Розглянуто ефективність її діяльності у закордонних країнах.

In the article the basic aspects of infrastructure forming of the agricultural lands market in Ukraine are reflected. It is considered the efficiency of its activity in the foreign countries.

Ключові слова: ринок сільськогосподарських земель, інфраструктура ринку, суб'єкти інфраструктури, земельний банк, земельний суд.

Інфраструктура ринку земель сільськогосподарського призначення – це сукупність елементів, що обслуговують ринковий механізм, тобто взаємодію та взаємозв'язок трьох основних складових ринку: ціну, попит та пропозицію. Створення інфраструктури ринку землі – складний та багатогранний процес, який включає формування земельного банку, інформаційних та посередницьких служб [4].

До суб'єктів інфраструктури ринку земель сільськогосподарського призначення мають належати:

- органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування;
- установи нотаріату та спеціалізовані підприємства, метою діяльності яких є проведення земельних торгів;
- земельні іпотечні банки, земельні біржі, страхові компанії та інші фінансово-кредитні установи;
- земельні суди, консалтингові та ріелторські підприємства та організації;
- суб'єкти оціночної діяльності, які проводять експертну грошову оцінку земельних ділянок;

© О.М. Гарнага - Національного університету водного господарства та природокористування

- навчальні заклади, які готують спеціалістів з питань землевпорядкування, земельного кадастру та оцінки земель;
- інші суб'єкти підприємницької діяльності, які діють на ринку земель, визначені законом.

Інфраструктура повинна забезпечити ефективне функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення та надійне обслуговування його учасників.

Розглянемо детальніше роль окремих суб'єктів інфраструктури ринку земель сільськогосподарського призначення.

До повноважень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування повинно належати:

- розроблення і забезпечення виконання державної програми приватизації земель державної власності та розвитку ринку земель;
- розробка і затвердження в межах своїх повноважень нормативно-правових актів з питань організації та регулювання ринку земель;
- прийняття рішень про продаж земельних ділянок державної (комунальної) власності;
- організація здійснення державного контролю за дотриманням законодавства у сфері ринку земель;
- координація діяльності державних органів земельних ресурсів з питань організації та забезпечення функціонування інфраструктури ринку земель;
- інформування населення про заходи, передбачені програмами приватизації земель державної власності та ціноутворення на ринку земель.

Провідну роль на ринку земель сільськогосподарського призначення мають відігравати земельні (іпотечні) банки, що будуть забезпечувати довгострокове кредитування під заставу землі. Іпотечна позика є особливим типом економічних відносин, що означає отримання позики під заставу нерухомості з зазначенням її вартості, розміру отриманої позики та терміну її сплати, а також розміру відсотка, який зобов'язується сплатити одержувач позики до повного повернення виданого кредиту. У більш широкому розумінні іпотека означає не тільки позику, взяту під заставу, але і систему взаємозалежних відносин, які виникають між особою, що взяла позику та кредитором стосовно застави нерухомості.

Земельні (іпотечні) банки не можуть залишати у власності землю, права на яку переходять до них у випадку неповернення кредиту. Земельні ділянки та права оренди земельних ділянок, права на які переходять до іпотечного банку при неповерненні кредиту повинні бути виставлені на найближчий, за часом проведення земельний аукціон. У випадку оголошення аукціону таким, що не відбувся, заставлена земельна ділянка підлягає повторному виставленню на торги. Дана вимога передбачена Законом України “Про банки і банківську діяльність”.

За рахунок заставленої земельної ділянки повинні повністю задовольнятися вимоги кредитора, які визначені на момент звернення вимоги, а також відсотки, збитки, завдані простроченням виконання зобов'язань, витрати по реалізації предмету іпотеки, судові та інші витрати, пов'язані з зверненням вимоги на предмет застави. При цьому кредитним установам слід законодавчо заборонити здійснення будь-яких спекулятивних операцій із земельними ділянками.

Роль земельного банку не повинна обмежуватися лише виділенням кредитів під заставу нерухомості. Так, наприклад, у зарубіжних країнах, своїм клієнтам-фермерам земельні банки надають цілий ряд послуг, пов'язаних із організацією обліку господарської діяльності, навчанням персоналу методам аналізу ефективності ведення господарства та його фінансового стану, наданням інформації про ринок сільськогосподарських товарів і засобів виробництва. Місцеві земельні банки також консультують своїх клієнтів із різних аспектів розвитку їх господарства, разом з фермерами розробляють довгострокові програми піднесення виробництва, що, в свою чергу, допомагає визначити потребу в кредиті й можливість його сплати.

Отже, місцеві земельні банки, по суті, партнером фермера. Агент, який займається укладанням договорів застави землі, повинен враховувати всі деталі, залишаючи заявнику тільки одне – поставити свій підпис на документах. У США застосування застави землі врегульована значною кількістю законів, що захищають права споживача. Згідно з законодавством, позикодавець повинен оголосити заявникам свої фінансові витрати, обґрунтовуючи плату за обслуговування. Особам, які

бажають отримати позику під заставу землі, має бути надана протягом трьох днів після подачі заяви про заставу землі вся інформація для вступу в заставну угоду, а також розмір фактичних витрат, пов'язаних з підписанням угоди.

На думку В.Горлачука, Земельний банк повинен виконувати такі функції: мобілізація грошових коштів на виконання Державних програм організації раціонального використання та охорони земель; контроль за надходженням і витраченням коштів плати за землю; випуск цінних паперів; надання кредитів власникам землі; здійснення операцій по купівлі-продажу, даруванню, передачі у спадщину, обміну тощо; своєчасне надання землі в оренду або продаж земель отриманих банком у власність від неліквідної застави; захист інтересів власників землі при вирішенні земельних спорів у судовому порядку [1]. О. Кашенко вважає, що всі ці функції мають бути розподіленими між різними елементами інфраструктури ринку землі, а саме: земельна біржа – спеціалізується на купівлі-продажу прав власності на землю, тобто виконуватиме торговельне посередництво в обмінних земельних операціях; Земельний банк - забезпечуватиме кредитними ресурсами під заставу землі [2].

Роль банків як кредитних посередників важливіша, ніж посередників у звичайних торговельних операціях, оскільки відносини між продавцем, покупцем і посередником на кредитному ринку більш складніші та триваліші, чим короткострокові зв'язки партнерів на торгових ринках. На наш погляд, створення земельних бірж у перехідний період ускладнюється потребою в значних коштах із державного бюджету, а також, тривалим періодом становлення. Тоді як ріелторські фірми, створені в багатьох містах України, можуть уже зараз виконувати посередницькі послуги на ринку земель сільськогосподарського призначення.

На земельному ринку розвинутих країн діє ціла система посередницьких, обслуговуючих структур, об'єднань фермерів, страхових компаній, юридичних фірм, агентств оцінювачів земельної власності та рекламних фірм.

В процесі переходу ферм від одного покоління до іншого трапляється, що спадкоємець пов'язує своє життя з іншою професією, або власник земельної ділянки стає жителем іншого штату, але не хоче продавати ферму, чи фермер хоче залишити на деякий час своє господарство та попрацювати в

іншому місці. Тому в США існують спеціалізовані фірми, які професійно займаються управлінням земель “відсутніх власників”. Крім цього, такі фірми також займаються купівлею та продажем землі, оцінкою ферм і нерухомості, страхуванням, включаючи консалтингові послуги [3]. Водночас із зазначеними фірмами, існують вузькоспеціалізовані фірми, які займаються страхуванням, наданням консалтингових послуг, ріелторською діяльністю, рекламою тощо.

Подібні відносини розповсюджені і в інших країнах світу, але не на рівні компаній та власників, а шляхом об’єднання дрібних фермерів для стійкого управління. Так, наприклад, у Південній Італії є випадки інтегрованого спільного управління, коли дрібні фермери об’єднують свої земельні ділянки в господарства більш оптимальних розмірів з метою вдосконалення виробництва на базі спільного господарства. При цьому дохід ділять за трудовим внеском та земельним паєм. В Іспанії шляхом об’єднання розкиданих земельних ділянок було створено декілька групових ферм як засіб, що дозволяє деяким фермерам залишати свої ділянки та працювати в іншому місці в обмін на долю прибутку. Подібні форми групового фермерства існують і у Франції. У Португалії є законодавчі норми, що регулюють групове фермерство, проте практично воно не отримало широкого розвитку [5, с.38].

У сфері землеустрою економічно розвинутих зарубіжних країн діє чимало органів, що забезпечують землевпорядне виробництво, надають юридичним та фізичним особам послуги, допомагають вирішувати земельні спори, прискорюють залагодження різних проблем, які виникають у процесі земельного обігу. До таких органів належать земельні суди.

Розглянути діяльність такого органу можна на прикладі Німеччини, де вже існує повноцінний, регульований державою ринок землі.

Федеральними законами про землеустрій Німеччини (§§ 138-148 від 8 серпня 1997 року) передбачено створення в кожному суб’єкті Федерації (федеральних землях) земельних судів, Сенату із землеустрою при верховному адміністратив-

ному суді або Судового земельного органу. Законом цієї країни встановлена також можливість створення спільного суду для кількох Федеральних земель на основі договору. Відповідно § 139 закону до складу Земельного суду призначаються двоє суддів, троє присяжних та їх заступники. Судді та заступники наділяються повноваженнями від судового відомства. Всі ці особи повинні мати землевпорядну освіту або досвід роботи на посаді відповідального працівника землевпорядних організацій зі стажем не менше трьох років. Вони призначаються компетентними представниками верховної адміністрації землі, яка відповідає за сільське господарство. Судді призначаються на посаду пожиттєво, а присяжні та їх заступники - на 5-річний термін.

При розгляді судових справ, які стосуються земельних ділянок, що розміщені в сільській місцевості, до складу присяжних та їх заступників залучаються особи, які є власниками сільськогосподарських підприємств або, як виняток, громадяни, які раніше мали своє сільськогосподарське виробництво.

У сферу компетенції земельних судів входить вирішення наступних справ:

- повідомлення та опротестування договорів оренди земельних ділянок, а також інші справи, що пов'язані з орендою землі;
- проведення земельних угод, зміни або припинення зобов'язань, наділення господарств землею у судовому порядку, а також визначення штрафів у відповідності із законом про угоди з земельними ділянками;
- розгляд заперечень проти застосування права переважної купівлі земельних ділянок;
- припинення орендних відносин, відчуження землі або споруд, визначення розмірів відшкодування та задоволення претензій;
- спадкування земельних садиб та ділянок.

Земельні спори з питань землеустрою, наприклад, у Шотландії вирішуються через державний та приватний арбітраж, у земельних судах та через посередників. Більша частина справ проходить через державний арбітраж, у структурі якого - публічний арбітраж, земельний трибунал і спеціальний суд. Свого роду неофіційними арбітрами, рішення яких мають обов'язкову силу, також є деякі державні органи, що здійснюють службові розслідування по земельних питаннях.

Земельний трибунал Шотландії переважно займається питаннями, що пов'язані з переоцінкою земельних ділянок, опротестуванням законодавства, яке обмежує землекористування. Верховний суд Шотландії призначає із своїх членів голову Земельного трибуналу. Рішення ухвалюється залученими до роботи юристами та експертами у сфері землеустрою. На слуханнях землекористувачі та землевласники можуть представляти самих себе без адвокатів. Подача апеляцій на винесені рішення допускається лише відповідно до положень існуючого законодавства.

Земельний суд Шотландії розглядає справи щодо оренди та припинення права володіння земельними ділянками площею, меншою 25 гектарів. Склад Земельного суду призначається Верховним судом Шотландії із юристів (1-2 особи) та зі спеціалістів сільськогосподарської галузі (3 особи). Свої засідання Земельний суд призначає у різних графствах, що зумовлено різною приналежністю земельних справ.

Рішення Земельного суду є остаточним та не підлягає перегляду іншим судом.

Публічний арбітраж приймає позови щодо спірного землеволодіння та землекористування на ділянках площею більше 25 гектарів. Склад арбітрів призначається Головою Верховного суду із експертів у галузі сільського господарства, землеустрою та оцінки земельних ділянок. Витрати з арбітражу сплачують сторони, що беруть участь у розгляді земельних справ.

Приватний арбітраж має договірну основу. При цьому арбітр є нейтральним експертом із вирішення спірних земельних питань. Рішення приватного арбітра має обов'язкову силу. Суд не може опротестувати його вердикт, крім випадків, коли надходять заяви про упередженість, корупцію, перевищення арбітром своїх повноважень.

У зв'язку з тим, що судові процедури є дуже дорогими та можуть тривати досить довго, в останні роки в країні почали швидко розвиватися встановленні законом процедури до судового врегулювання земельних спорів через посередників. Отже, нині у Шотландії лише 5 відсотків земельних справ доходить до суду, а 95 - вирішуються через посередників. Посередник - це юрист, який займається питаннями

вирішення спорів щодо земельних ділянок та іншої нерухомості.

Посередники об'єднані в різні організації та фірми. Вони все частіше залучаються до бізнесу по операціях із землею та іншою нерухомістю, дають консультацію по фінансах, купують земельні ділянки для їх подальшої реалізації тощо. Це суттєво відрізняє Шотландію від Англії, де основні питання, що стосуються власності, вирішують агенти з нерухомості.

Земельний кодекс України теж відніс певні землевпорядні дії до повноважень суду. Це, наприклад, спірні питання щодо меж ділянок спільної власності, вартості землі при викупі для громадських потреб тощо. Але загальні суди не мають відповідного досвіду у вирішенні земельних спорів, тому, на нашу думку, назріла гостра потреба у створенні в Україні спеціалізованих земельних судів, адже кількість спорів у галузі земельних відносин зростає.

Отже, інфраструктура є важливим елементом, який забезпечує формування ринку сільськогосподарських земель. Передбачається створення інфраструктури у складі земельних банків, бірж, земельних судів, страхових компаній, юридичних фірм, агентств оцінювачів земельної власності, об'єднань фермерів, рекламних агентств тощо, які надаватимуть консультативні, інформаційні та посередницькі послуги всім учасникам земельного ринку.

Бібліографія

1. Горлачук В.В. **Розвиток землекористування в Україні.** – К.: Довіра, 1999. – 254с.
2. Кашенко О.О **рынке земли и его инфраструктуре** // Экономика Украины. – 1999. – №2. – С. 51-55.
3. Киселев С. **Сельское хозяйство и “отсутствующий” землевладелец.** (Из опыта соединенных Штатов Америки) // АПК: экономика, управление. – 1996. – №2. – С. 65-68.
4. Мессель-Веселяк В.Я., Федоров М.М. **Форми господарювання і земельні відносини в сільському господарстві України** // Економіка АПК. – 1996.– №12. – с. 12-19.
5. Трейси Майк. **Сельское хозяйство и продовольствие в экономике развитых стран.** – Санкт-Петербург: Экон. школа, 1995. – 431с.

Рецензент д. е. н., професор Гринчуцький В.І.