

ЕКОНОМІКА ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ ТА ОХОРОНИ НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

УДК 334.025

Курильців Р.М., к. е. н.,
доцент кафедри земельного кадастру
Львівський національний аграрний університет

ТРАНСАКЦІЙНІ ВИТРАТИ НА РЕЄСТРАЦІЮ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ ЯК КРИТЕРІЙ ОЦІНКИ ЕФЕКТИВНОСТІ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯМ

Курильців Р.М. Трансакційні витрати на реєстрацію прав на землю як критерій оцінки ефективності управління землекористуванням. Статтю присвячено визначенню трансакційних витрат на реєстрацію прав на землю як критерію оцінки ефективності управління землекористуванням. Розглянуто реєстраційні процедури, їх вартість та терміни під час переходу прав на земельну ділянку. Обґрунтовано шляхи підвищення в загальному рейтингу Doing Business, що сприятиме підвищенню ефективності показника «реєстрація власності» до рівня високорозвинених країн.

Ключові слова: трансакційні витрати, реєстрація прав на землю, оцінка ефективності, послуги, управління землекористуванням.

Курыльцев Р.М. Трансакционные издержки на регистрацию прав на землю как критерий оценки эффективности управления землепользованием. Статья посвящена определению трансакционных издержек на регистрацию прав на землю в качестве критерия оценки эффективности управления землепользованием. Рассмотрены регистрационные процедуры, их стоимость и сроки при переходе прав на земельный участок. Обоснованы пути повышения в общем рейтинге Doing Business, что будет способствовать повышению эффективности показателя «регистрация собственности» до уровня высокоразвитых стран.

Ключевые слова: трансакционные издержки, регистрация прав на землю, оценка эффективности, услуги, управление землепользованием.

Kuryltsiv R.M. Transaction costs for the registration of land rights as a criterion for evaluating the efficiency of land governance. The article is devoted to the definition of transaction costs of land rights registration as a criterion for evaluating the efficiency of land governance. It is considered the registration procedures, their cost and timing of the transition of land rights in the article. The ways of its increasing in the overall ranking of «Doing Business» is justified. That will improve the efficiency index of «property registration» to the level of highly developed countries.

Keywords: transaction costs, registration of land rights, efficiency evaluation, services, land governance.

Постановка проблеми. Власність як інститут виконує економічні та соціальні функції. З економічного погляду ефективність форм власності оцінюється виходячи з того, наскільки вони забезпечують власнику можливість організувати вільне використання ресурсів, що йому належать [1].

Еволюція правових систем призвела до капіталізації прав, яка є підтвердженням того, що нематеріальні здобутки людської цивілізації перетворюються в мобільний економічний актив за наявності можливостей їх добровільного обміну на основі договірною ціноутворення. Сучасні реєстраційно-кадастрові системи не розглядають гарантування прав власності як своєї виняткової функції, зазначена проблема вирішується всім комплексом права більшості європейських

країн, заключним етапом якої є відображення об'єктів земельної власності в публічних реєстрах. Реєстраційно-кадастрові системи гарантують права власності опосередковано, шляхом публічного визнання державою факту набуття (переходу) прав власності (фіксації правочинів) [2, с. 315].

Сьогодні неефективне управління землекористуванням стоїть на заваді реалізації конкурентних переваг України та зменшує її привабливість для іноземних інвестицій у сільське господарство та інші галузі економіки. Повноцінна реалізація потенціалу сільськогосподарського сектору, особливо потенціалу малих та середніх виробників, можлива лише за умови, що довгострокові права на землю є захищеними та їх можна вільно передавати [3].

Інформація про земельну ділянку, нерухоме майно та їх власників є однією з умов, яка може сприяти вирішенню проблеми інвестицій, особливо в сільськогосподарське виробництво, оскільки інвестор повинен бути впевнений, що його капіталовкладення не будуть марними. Реєстрація земель та нерухомості якраз дасть змогу отримати повну і всебічну інформацію для цієї мети, зокрема розмір земельних ділянок, їх вартість, обтяження, обмеження та сервітути тощо [4, с. 6].

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Дослідження питань реєстрації прав на землю розглядалися в працях як зарубіжних, так і українських науковців, а саме Г. Ларсона [5], А.М. Третьяка [6], П.Ф. Кулиничка [7], Р.П. Возянка, Д.І. Гнатковича, А.Я. Сохничка та А.М. Шворака [8] та ін. Однак значна увага в їхніх роботах приділена проблематиці правових аспектів державної реєстрації земельних ділянок. Сьогодні спеціальної уваги потребує дослідження розгляду реєстраційних процедур, їх вартості та термінів під час переходу прав на земельну ділянку як критерію оцінки ефективності управління землекористуванням.

Постановка завдання. Метою статті є визначення транзакційних витрат на реєстрацію прав на землю, що пов'язані з реєстраційними процедурами, їх вартістю та термінами під час переходу прав на земельну ділянку як критерію оцінки ефективності управління землекористуванням.

Виклад основних результатів. Нині розвиток національних економік важко уявити без зовнішніх інвестицій, тому боротьба за інвестора є чи не головним предметом міждержавної конкуренції і важливим стимулом для модернізації економічних систем. Проте бажаною влади ресурси в ту чи іншу країну роблять це далеко не інтуїтивно, а на основі

комплексного моніторингу, втіленого в авторитетних міжнародних рейтингах, індексах, прогнозах тощо. Одним із найбільш визнаних рейтингів, який визначає простоту ведення бізнесу в державі, а отже, її інвестиційну привабливість, є рейтинг Світового банку Doing Business. Починаючи з 2004 р. його складають для 189 країн світу.

Оцінюючи регуляторне середовище, яке завжди перебуває у фокусі уваги потенційних інвесторів, Doing Business не лише маркує точки підвищеної інвестиційної привабливості на мапі світової економіки, а й показує ефективність роботи уряду в проведенні реформ, тому просування в рейтингу – це водночас і об'єктивна необхідність, і питання іміджу влади будь-якої країни, що підвищує її авторитет як надійного партнера [9].

За середніми підрахунками експертів Світового банку, один пункт у рейтингу Doing Business приносить державі близько 500–600 млн. доларів інвестицій, а країни, які знаходяться в першій десятці цього рейтингу, отримують у 50 разів більше прямих іноземних інвестицій, ніж країни, що потрапляють до останньої десятки.

Цей рейтинг, окрім «реєстрації власності», охоплює такі напрями, як реєстрація підприємств, отримання дозволу на будівництво, підключення до електричних систем, отримання кредитів, захист міноритарних інвесторів, оподаткування, міжнародна торгівля, виконання контрактів, вирішення неплатоспроможності тощо. Специфіка оцінювання Doing Business полягає в тому, що дані рейтингу складаються не на поточний а на майбутній рік. Наприклад, дані 2017 р. охоплюють результати II півріччя 2015 р. – I півріччя 2016 р.

У рамках визначення ефективності процедури передачі прав власності на землю враховується вся

Процедурність реєстрації прав власності на землю

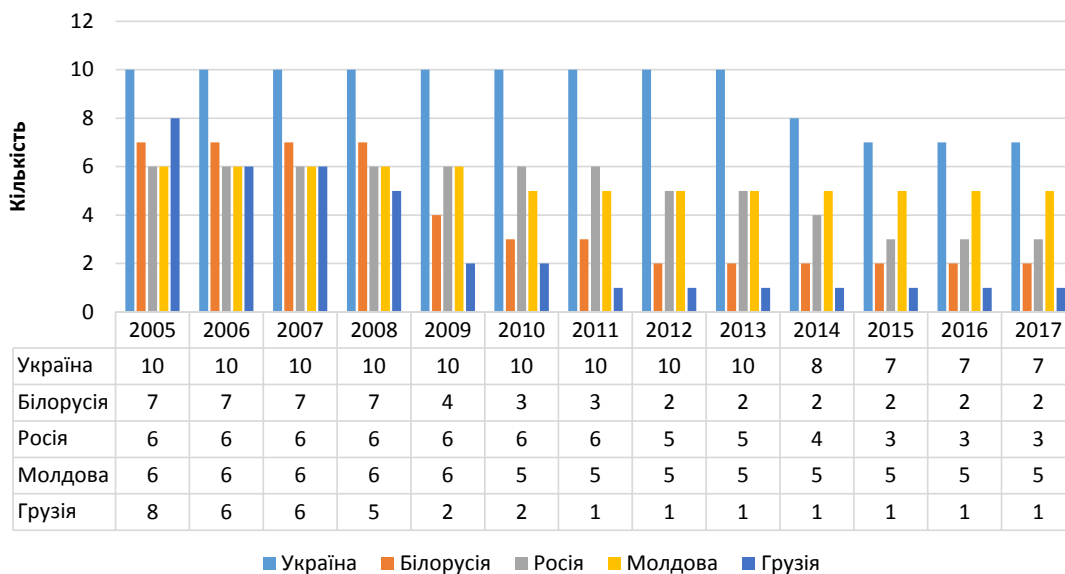


Рис. 1. Порівняльний аналіз кількості процедур для реєстрації прав власності на землю

послідовність процедур, які повинні бути виконані щодо її придбання, передачі права власності, а також можливості використовувати дане майно для отримання кредиту, або, за необхідності, для продажу іншій особі. Враховується кожна процедура, виконання якої передбачено законом або є практичною необхідністю незалежно від того, хто зобов'язаний пройти відповідну процедуру – продавець, покупець або третя сторона, яка діє від їх імені.

Рейтинг за ступенем сприятливості умов для реєстрації власності на землю визначається за трьома показниками: процедурою, часом та затратами.

Під процедурою мається на увазі будь-яка взаємодія покупця або продавця щодо земельної ділянки,

або їх агентів із третіми особами, у тому числі з державними установами, інспекторами, нотаріусами та юристами. Взаємодія між співробітниками і посадовими особами компанії не враховується. Враховуються всі процедури, які в законодавчому порядку або на практиці встановлені для реєстрації власності, у тому числі ті, які у виняткових випадках можна не проходити.

За цим показником ми провели порівняльний аналіз між країнами-сусідами, що вийшли з колишньої радянської правової системи та в яких проходять тотожні процеси переходу до ринкових земельних відносин (рис. 1). Такий підхід створює для всіх країн дослідження однакові стартові умови, що

Тривалість реєстрації прав власності на землю

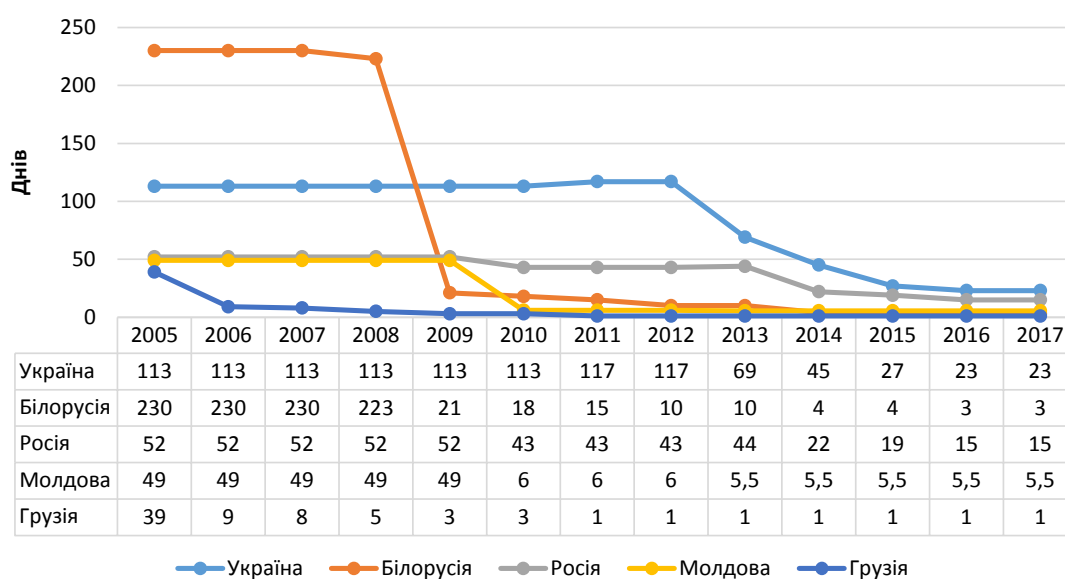


Рис. 2. Порівняльний аналіз тривалості реєстрації прав власності на землю

Витрати, пов'язані з реєстрацією прав власності на землю

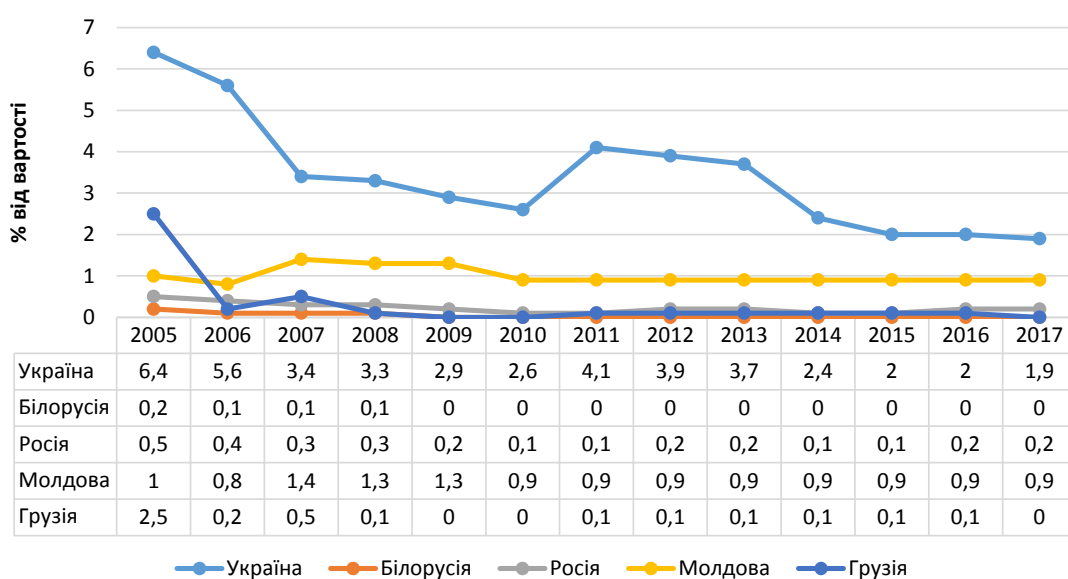


Рис. 3. Порівняльний аналіз витрат, пов'язаних із реєстрацією прав власності на землю

вкрай важливо для проведення порівняльної оцінки з позиції процесного підходу.

Як бачимо з рис. 1, в Україні серед країн-сусідів передбачається найбільша кількість процедур щодо реєстрації права власності на землю. Хоча за 2005–2017 рр. їхня кількість зменшилася з десяти до семи, однак порівняно з іншими державами вона є значно вищою. Найкращий результат за цим параметром належить Грузії, яка з восьми процедур реєстрації власності на землю в 2005 р. перейшла лише до однієї в 2017-му звітному році.

Другий показник ефективності реєстрації прав власності на землю пов'язаний із витраченим часом на її здійснення та обчислюється в календарних днях. Він відображає середній період часу, який необхідний для завершення процедури реєстрації юристами з питань власності, нотаріусами або посадовими особами, що її здійснюють.

У процесі визначення передбачається, що проходження кожної процедури займає як мінімум один день, за винятком дій, що можуть бути виконані в режимі он-лайн. Тривалість даних процедур прирівнюється до половини одного робочого дня. Якщо ж процедури можуть виконуватися одночасно, вони все одно розраховуються сумарно як розпочаті не в один день. Це правило не стосується процедур, що здійснюються в режимі он-лайн.

У процесі оцінки дотримуються положення, що покупець діє без уповільнень і має намір завершити всі процедури якомога швидше. Також може враховуватися варіант пришвидшеної процедури реєстрації прав власності на землю. Однак тут важ-

ливо, щоб ця процедура відбувалася у законний спосіб із можливістю офіційної додаткової платні за її здійснення та використовувалася переважною більшістю власників майна.

Свою чергою, час на здійснення кожної процедури розраховується окремо, навіть якщо вони можуть виконуватися одночасно. Також передбачається, що зацікавлені сторони від початку обізнані з усіма вимогами і нормами, а також послідовністю процедур. А тому, час, витрачений на збір інформації, не враховується. Проведений нами аналіз порівняння за цим показником представлений на рис. 2.

Як бачимо з рис. 2, найтриваліша процедура реєстрації прав власності на землю в 2005 р. була у Білорусії – 230 днів та Україні – 113 днів. Найшвидша – у Грузії – 39 днів та Молдові – 49 днів. Слід сказати, що найбільший прогрес за показником швидкої реєстрації прав на землю за період 2005–2017 рр. відбувся у Білорусії – із 230 днів до трьох днів, або покращився на 98,7%, та в Грузії – із 39 днів до одного дня, або на 97,4%. Найменше покращення характерне для Росії – 71,2% та України – 79,6%. Молдова знаходиться в середньому діапазоні прогресу із показником 88,8%.

Третій показник ефективності реєстрації прав власності на землю пов'язаний із визначенням витрат під час її проведення та виражається у відсотках від вартості землі. При цьому враховуються тільки офіційні платежі, передбачені законом, включаючи мита і збори, податок під час переходу права власності, збори та інші платежі органу з реєстрації власності, нотаріусам, державним уста-

Таблиця 1

Реєстраційні процедури, їх вартість та терміни під час переходу прав на земельну ділянку станом на 01.05.2016

№ п/п	Послуга	Вартість	Термін
Адміністративні послуги в органах Держгеокадастру (11 днів)			
1	Отримання витягу про наявні обмеження (обтяження) на земельну ділянку	79,75 грн. (0,055 мінімальної заробітної плати)	10 днів
2.	Отримання витягу з Державного земельного кадастру на земельну ділянку	72,50 грн. (0,05 мінімальної заробітної плати)	1 день
Експертна грошова оцінка земельної ділянки (10 днів)			
3.	Визначення експертної грошової оцінки земельної ділянки (купівля-продаж земельної ділянки)	500–1000 грн. (за даними землевпорядних організацій)	10 днів*
Нотаріальні послуги під час укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки (2 дні)			
4.	Складання договору купівлі-продажу. Посвідчення договору купівлі-продажу Послуги щодо реєстрації прав на земельну ділянку	від 1500–3000 грн. (за даними нотаріальних контор)	1 день
5.	Отримання інформаційної довідки з реєстру для Продавця	58 грн. (0,04 мінімальної заробітної плати)	1 день
6.	Проведення державної реєстрації права власності на земельну ділянку Продавця	145 грн. (0,1 мінімальної заробітної плати)	
7.	Проведення державної реєстрації права власності на земельну ділянку Покупця	145 грн. (0,1 мінімальної заробітної плати)	

*За даними [10]

Показники ефективності «реєстрації власності» в розрізі регіонів та країн

Регіони та країни	Процедури, (кількість)	Час (днів)	Затрати (% від вартості майна)
Східна Азія і Тихий океан	5,4	74,4	4,5
Європа і Центральна Азія	5,3	20,6	2,5
Латинська Америка і Карибський басейн	7,1	68,6	5,8
Близький Схід і Північна Африка	5,7	30,5	5,9
ОЕСР із високим рівнем доходу	4,7	22,4	4,2
Південна Азія	6,6	110,7	6,9
Країни Африки на південь від Сахари	6,2	59,7	8,0
Україна	7,0	23,0	1,9

Джерело: складено автором за даними [10]

новам або юристам. Важливим є також те, що під час оцінки беруться до уваги витрати, понесені як продавцем, так і покупцем. Аналіз витрат по Україні, Білорусії, Росії, Молдові та Грузії, що пов'язані з реєстрацією прав власності на землю, представлений на рис. 3.

Так, рис. 3 демонструє, що в 2017 р. найбільший відсоток витрат, пов'язаних із реєстрацією прав власності на землю, належить Україні – 1,9%. Цей показник не є критичним порівняно з високорозвиненими країнами, наприклад у США – 2,0%, Великій Британії – 4,8%, Німеччині – 6,7%, Франції – 7,3%.

Таким чином, розглянувши три показника реєстрації власності, ми склали узагальнюючу таблицю реєстраційних процедур, їх вартості та термінів під час переходу прав на земельну ділянку в Україні станом на 1 травня 2016 р. (табл. 1).

Як бачимо з табл. 1, серед вартості всіх процедур різко вирізняється вартість послуг нотаріуса. За мінімальної заробітної плати в Україні у розмірі 1 450 грн. (станом на 1 травня 2016 р.) оплачувати вартість нотаріальних послуг під час укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки (складання, посвідчення договору купівлі-продажу та послуги щодо реєстрації прав на земельну ділянку) у сумі рівній або вищій майже у два рази від мінімальної заробітної плати є щонайменше соціально некоректно.

У цілому положення України у рейтингу показників реєстрації власності суттєво покращилося в 2017 р. порівняно з 2005 р. Особливо слід відмітити скорочення термінів реєстрації прав власності на землю. За цим параметром Україна наблизилася до

усереднених показників країн Європи та Центральної Азії та країн, що входять до Організації економічного співробітництва та розвитку (табл. 2).

Позитивним є також скорочення витрат, пов'язаних із реєстрацією прав власності на землю з 6,4% у 2005 р. до 1,9% у 2017 р., що вкрай важливо в сьогоднішніх складних соціально-економічних умовах. Однак тут потрібно рухатися до зменшення відсотку до рівня 0,1–0,2% шляхом зменшення вартості послуг нотаріусів.

Висновки. Отже, необхідно скоротити тривалість реєстрації власності. На нашу думку, одним із напрямів повинно стати скорочення термінів отримання витягу про наявні обмеження (обтяження) на земельну ділянку. Це дасть змогу пришвидшити процес реєстрації прав власності на землю, зменшити термін її проведення, що сприятиме підвищенню ефективності за показником «реєстрація власності» до рівня високорозвинених країн, що, безумовно, матиме позитивний вплив на загальний рівень інвестиційної привабливості нашої держави.

Для того щоб увійти у двадцятку кращих держав, в Україні потрібно скоротити кількість процедур із реєстрації прав власності на землю. Це можна зробити за рахунок надання витягу з Державного земельного кадастру на земельну ділянку, в якому буде міститися інформація про наявні обмеження (обтяження) на неї. Це дасть змогу суттєво скоротити тривалість реєстрації прав власності на землю. Також важливо зменшити вартість нотаріальних послуг приватних нотаріусів, урівнявши винагороду за їхні послуги із державними нотаріусами.

Список літератури:

1. Матвеев С.О. Економічна соціологія: [підручник] / С.О. Матвеев, Л.І. Лясота. – Суми: Університетська книга, 2006. – 184 с.
2. Заяць В.М. Розвиток ринку сільськогосподарських земель: [монографія] / В.М. Заяць. – К.: ННЦ ІАЕ, 2011. – 390 с.
3. Klaus Deininger, World Bank; Denys Nizalov, Capacity Development for Evidence-Based Land & Agricultural Policy Making Project in Ukraine, Kyiv School of Economics [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://voxukraine.org/2016/10/07/26-years-of-land-reform-en/>.
4. Система державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них в Україні / За ред. А.Я. Сохничя. – Львів: Українські технології, 2004. – 176 с.

5. Larsson, G. (1991) Land Registration and Cadastral Systems: Tools for land information and management. Longman Scientific and Technical, Essex, England, 175 p.
6. Третяк А.М. Управління земельними ресурсами та реєстрація землі в Україні / А.М. Третяк. – Київ, 1998. – 224 с.
7. Кулинич П.Ф. Правові аспекти становлення державної реєстрації прав на нерухомість в Україні / П.Ф. Кулинич // Юридична газета. – 2006. – № 10.
8. Реєстрація землі та нерухомості: [навч. посіб.] / Р.П. Возняк, Д.І. Гнаткович, А.Я. Сохнич, А.М. Шворак. – Львів, 2001. – 216 с.
9. Гончарук О. Doing Business: видимість чи привід для реальних змін / О. Гончарук // Новое время [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://nv.ua/ukr/opinion/goncharuk_o/doing-business-vidimist-chi-privid-dlja-real-nih-zmin-134117.html.
10. Doing Business 2017: Equal Opportunity for All. Ukraine Economy Profile [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.doingbusiness.org/~media/wbg/doingbusiness/documents/profiles/country/ukr.pdf>.

УДК 338

Скаковська С.С., старший викладач
кафедри фінансів і економіки природокористування
*Національний університет водного господарства
та природокористування*

УПРАВЛІННЯ ТУРИСТИЧНО-РЕКРЕАЦІЙНИМ ПОТЕНЦІАЛОМ РЕГІОНУ

Скаковська С.С. Управління туристично-рекреаційним потенціалом регіону. У статті досліджено проблеми розвитку рекреації та територіальної організації рекреаційної діяльності. Здійснено оцінку рекреаційної ємності природно-рекреаційного потенціалу України в сучасних умовах. Проаналізовано розвиток туристично-рекреаційної галузі України. Виокремлено головні тенденції та перспективи розвитку цієї галузі. Сформульовано основні принципи управління туристично-рекреаційними процесами.

Ключові слова: природні ресурси, продуктивні сили, рекреація, туристичний бізнес, інфраструктура, рекреанти.

Скаковская С.С. Управление туристско-рекреационным потенциалом региона. В статье исследованы проблемы развития рекреации и территориальной организации рекреационной деятельности. Осуществлена оценка рекреационной емкости природно-рекреационного потенциала Украины в современных условиях. Проанализировано развитие туристско-рекреационной отрасли Украины. Выделены основные тенденции и перспективы развития этой отрасли. Сформулированы основные принципы управления туристско-рекреационными процессами.

Ключевые слова: природные ресурсы, производительные силы, рекреация, туристический бизнес, инфраструктура, рекреанты.

Skakov'ska S.S. Management of tourist and recreational potential region. In the article the problem of territorial organization of recreation and outdoor activities. The estimation of the recreational capacity of natural and recreational potential of Ukraine in modern conditions. The development of tourism and recreation industry in Ukraine. Thesis there is determined the main trends and prospects of the industry. The basic principles of tourism and recreational processes.

Keywords: natural resources, productive forces, recreation, tourism, infrastructure, tourists.

Постановка проблеми. В Україні існують всі передумови для розвитку рекреаційно-туристичної сфери. Зручне географічне розташування, сприятливий клімат, різноманітний рельєф, унікальне поєднання природно-рекреаційних ресурсів, культурно-історичної спадщини, розгалуження санітарно-курортної бази – усі фактори зумовлюють конкурентні переваги ринку рекреаційних послуг України в умовах інтеграційних процесів. Природні ресурси України значні і різноманітні, вони відносно добре вивчені, інтенсивно розробляються і використо-

вуються у господарській діяльності. Цьому сприяє значна територіальна концентрація виробництва й населення, високий рівень розвитку продуктивних сил, вигідне економіко-географічне положення, унікальність природних ресурсів, зокрема мінеральних, земельних, рекреаційних.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженням проблеми розвитку рекреації, територіальної організації рекреаційної діяльності, оцінки рекреаційної ємності природно-рекреаційного потенціалу територій присвячені праці таких провідних вче-