

ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ В ПРИРОДОКОРИСТУВАНІ: ПРОБЛЕМИ ВІДНОСИН ВЛАСНИКІВ ЗЕМЕЛЬНИХ ЧАСТОК (ПАЇВ) ТА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ НА ТЕРИТОРІЯХ НПП

Другак В.М.¹, Свентух В.Ю.²

¹ Державна екологічна академія післядипломної освіти та управління,
Вул. Митрополита Василя Липківського, 35, 03035, м. Київ,
treyak2@ukr.net;

² Національний університет біоресурсів і природокористування України,
вул. Героїв Оборони, 15, 03041, м. Київ,
rectorat@nubip.edu.ua

Обґрунтовано необхідність застосування нової інституціональної економічної теорії для формування економічних і правових відносин власників земельних часток (паїв) та сільськогосподарських підприємств розміщених на територіях національних природних парків. *Ключові слова:* земельні відносини, екологічні відносини, власники земельних часток, держава, інституціональне середовище, інститут-пастка, відносини власності на землю.

Земельные отношения в природопользовании: проблемы отношений собственников земельных долей (паев) и сельскохозяйственных предприятий на территориях НПП. Другак В.М., Свентух В.Ю. Обоснована необходимость применения новой институциональной экономической теории для формирования экономических и правовых отношений собственников земельных долей (паев) и сельскохозяйственных предприятий расположенных на территориях национальных природных парков. *Ключевые слова:* земельные отношения, экологические отношения, собственники земельных долей, государство, институциональная среда, институт-ловушка, отношения собственности на землю.

Land relations in nature: relationship issues of land (shares) and agricultural enterprises in the national park. Druhak V., Sventuh V. The necessity of applying new institutional economic theory for the formation of economic and legal relations between owners of land shares (shares) and farms located in the National Park. *Keywords:* land relations, environmental relations, the owners of land shares, state, institutional environment, college-trap, the relationship of land ownership.

Еволюція інституту земельної власності в Україні залежить від історії його розвитку, що призвело до появи так званого інституту-пастки для власників земельних часток (па-

їв), всупереч цивілізованим земельним відносинам ринкових умов.

Інститут економіки, що базується на приватній власності, не можна розуміти як конструкцію норм цивільного права і відповідних судових рі-

шень та індивідів, які конкурують між собою, ведуть переговори і заключають договори обміну. Інституціональний каркас (інституціональні правила) містить приватні і суспільні організаційні структури, які створюються і функціонують відповідно до діючих правил приватних і суспільних колективних дій. У галузі земельних відносин щоденні стосунки між власниками земельних часток (паїв) і юридичними особами, які здійснюють свою діяльність в сільському господарстві та природокористуванні, та орендарями земельних ділянок й іншими громадянами України, які одержують екологічні та рекреаційні послуги, здійснюються в рамках специфічних організаційних структур з важливими особистісними відносинами між ними.

Загалом економіка землеводіння і землекористування, заснована на приватній власності на землю. Це система саморегульованих угод різного строку дії та пластичності, які враховують зовнішні умови і являють собою конституцію (формальну і неформальну) економіки. Така система утримується в єдності завдяки загальній згоді [1]. Отже, політико-економічне життя можна трактувати як систему багатосторонніх відносин за угодами, в яких переговори носять всеоб'ємний характер. Щодо конституційних і операційних правил економіки, то вони мають в основі приватну власність на землю, а індивідуальна діяльність власників земельних часток (паїв) та юридичних осіб в сільському господарстві та природокористуванні має відповідати інтересам держави.

Інституціональні умови відтворення економічної системи залежать

від якості легітимних суспільних інститутів. Вони утворюють інституціональну систему, в якій реалізуються складні виробничі, економічні, соціальні, екологічні й побутові відносини всіх суб'єктів громадянського суспільства. Важливу роль у функціонуванні ринкової інституціональної системи відіграють її організаційні структури, що виконують свої визначені цілі. Ними є власники земельних часток (паїв) та сільськогосподарські підприємства як і природокористувачі у державі представляють організаційні структури. Дії власників земельних часток (паїв) та сільськогосподарських підприємств спрямовані на забезпечення безпеки транзакційно-специфічних інвестицій та максимізацію залишкового доходу власників і т.д. Окремі власники земельних часток (паїв) та сільськогосподарські підприємства мають свої особистісні цілі, які частково збігаються із загальною метою, а проблеми зовнішніх ефектів визначаються погодженими природоохоронними обмеженнями, які зумовлюють спектр допустимих індивідуальних рішень, - формальної або неформальної «конституції».

Створення (еволюція) організаційних структур залежить від інформації яка не є безкоштовним благом, передбачає вільний доступ. Її потрібно виробити (відкрити, винайти, знайти в результаті пошуку або з'ясувати в процесі переговорів), і за певних умов вона може стати предметом обміну, якщо вона достовірна і надійна. Способи створення, передачі й забезпечення вірогідності інформації можуть бути різними і залежать від права власності на земельні ділянки чи природні ресурси. Економічні і екологічні відносини власності на

землю та інші природні ресурси обов'язково залежать від інституціонального середовища в економічному обігу.

Мета статті – обґрунтувати необхідність застосування нової інституціональної економічної теорії у формуванні інституціонального середовища та контрактних відносин між власниками земельних часток (паїв), сільськогосподарськими підприємствами та адміністраціями національних природних парків в процесі їх діяльності і визначити роль держави у цьому процесі.

Виклад основного матеріалу

Нова економічна теорія організаційних структур [2] за Ванбергом [3] передбачає «концепцію переплетень контрактів» (pexus of contracts approach) залежно від їх специфіки в умовах ринкових обмінів [3, 4]. Ми розглядаємо організацію (економічний зміст) як мережу контрактів (угод, договорів) у галузі земельних відносин (відносин власності на землю) між індивідами. Ці контракти призначені для регулювання економічних трансакцій (включаючи інформаційні трансакції) між індивідуальними членами суспільства. «Структура керування» або «конституція» організації земельних відносин залежить від специфікації активів, поєднаних цими трансакціями та їх частоти. Відносини в рамках можуть бути багатосторонніми, як, наприклад, у випадку договору між партнерами в юридичній фірмі, або двосторонніми, як при оренді сільськогосподарським підприємством земельних ділянок у власників земельних часток (паїв). Теорія трансакційних витрат Уільям-

сона [5] й її різновиди мають місце лише у двосторонніх відносинах. У колишньому визначенні теорії прав власності, досліджували абсолютні права власності, як власність на речі, тобто за методом багатосторонньої координації. Права власності визначають економічний або матеріальний стан кожного індивіда відносно інших членів суспільства. Вони дають можливість прийняти децентралізоване рішення, а конституційний порядок слід розглядати як результат багатостороннього договору [6], призначеного для полегшення багатосторонньої координації. Щодо повної централізації прийняття рішень, то вона практично ніколи не реалізується, навіть в економіці радянського типу або в армії.

Концепція міжнародного режиму, запропонована політологами, і зокрема Кеохейном [7], припускає існування змішаного варіанта централізації й децентралізації в прийнятті рішень і при аналізі структури відносин прав власності використовує теорію трансакційних витрат. Політологи пояснюють добровільну кооперацію між суверенними державами концепцією режиму. Але ніхто не пояснює як повинна бути організована контрактна взаємодія між багатьма сторонами для зниження трансакційних витрат. Можливо, що необхідно мати головного учасника, спільного для всіх контрактів, тобто гегемона (у випадку міжнародних режимів), або особу (у випадку власників земельних часток (паїв) чи сільськогосподарського підприємства). Ним також може бути гегемон ринкової організації як агента потенційних торгових партнерів (його принципалів). Тут виникає поняття керо-

ваної довгострокової угоди між принципалом і агентом [8].

Це рішення було запропоновано ще Коузом [9], який двосторонні угоди розуміє як «найдешевший» спосіб розв'язання проблеми багатосторонньої угоди (тобто зниження витрат ведення переговорів і витрат впливу) [10]. У деяких випадках прямі багатосторонні контрактні відносини між членами організації можуть виявитися економічно доцільнішими або політично неминучими (Організація Об'єднаних Націй, Європейське співтовариство тощо [7]. Тобто всі організації наділені абсолютними правами власності і правилами регулювання, але вони по-різному можуть бути використані або передані.

Концепція контрактних відносин застосовується до всіх видів трансакцій: ринкових, управлінських і політичних. Існують і соціальні трансакції, які відіграють важливу роль у всіх соціальних відносинах і є символами визнання або престижу [11,12]. «Соціальний капітал» [13, 14], який формується за допомогою економічних і соціальних трансакцій і має велике значення при визначенні вартості передачі інформації. Щодо вартості передачі інформації про земельну власність, то вона гарантує допомогу в її збереженні.

До базових належать визначення трьох організаційних структур: власники земельних часток (паїв) та сільськогосподарські підприємства; природокористувачі; держава.

У відносинах між власниками земельних часток (паїв) та сільськогосподарськими підприємствами розуміють мережу контрактів (договорів) у сфері відносин власності на землю

між індивідами (у загальному випадку власниками земельних ділянок які використовують їх не самостійно), а з метою ефективної організації використання земель в сільськогосподарському виробництві. Власники земельних часток (паїв) та сільськогосподарського підприємства приймають рішення за допомогою ієрархічних трансакцій [16]. Контракти у сфері земельних відносин це добровільно укладені довгострокові договори, що захищаються законом у будь-якій інституціональній структурі, що функціонують в Україні. Структура управління договорами оренди у сфері земельних відносин визначає процеси організації використання землі й передачі інформації та методи, які допомагають зробити інформацію достовірною. Тобто вони визначають специфічній щодо конкретного власника земельної частки (паю) та сільськогосподарського підприємства розподіл прав на землю й регулюють спосіб використання або передачі цих прав. Власники земельних часток (паїв) та сільськогосподарські підприємства як організаційна структура виконують трансакційну діяльність на постконтрактній стадії (виконання, контроль і забезпечення виконання договорів). Існує користувачі й інших природних ресурсів, зокрема, біорізноманіття, які розміщені на земельних ділянках і не можуть без них функціонувати. Користувачами біорізноманіття є адміністрації НПП.

Відсутність правового регулювання контрактних відносин в цій сфері як частини існуючого інституціонального середовища гальмує позитивні зрушення у виробничій і невиробничій сферах і посилює деформаційні тенденції у структурі еконо-

мічних відносин власності на землю а відповідно і її використання. Особливо напружена соціально-економічна ситуація склалася в сфері мультифункціонального сільськогосподарського землекористування (рис. станом на 2013 р.). Аналіз цих даних засвідчує, що сучасне інституціональне середовище не забезпечує здійснення необхідних трансакційних змін через систему угод не тільки в обігу земельних ділянок власників земельних часток (паїв) для оптимізації форм сільськогосподарського землекористування, а й для природокористувачів.

Тому інституціональні зміни відносин власників земельних часток (паїв) та юридичних осіб – сільськогосподарських підприємств і адміністрацій НПП є важливою науковою проблемою, що потребує поглибленого вивчення.

У досліджуваній інституціональній структурі цього виду предметом або підставою контрактів (договорів) у галузі земельних відносин можуть бути договори як обміну всіх типів (купівлі-продажу, оренди або іпотеки) так і на права користування чи управління. Організаційна структура управління контрактами у галузі земельних відносин визначає процеси вироблення й передачі інформації, а також методи, які допомагають зробити інформацію достовірною.

Отже, організаційна структура управління допомагає визначати специфічний, щодо конкретного виду діяльності, розподіл прав власності на землю та інші природні ресурси між всіма потенційними учасниками обміну прав на землю та інші природні ресурси й указує як ці права мо-

жуть бути використані або передані іншим особам.

Для ринкової економіки характерна наявність мереж контрактів у сфері економічних відносин власності на землю та інші природні ресурси між індивідами (власниками земельних часток (паїв) й сільськогосподарськими підприємствами (коаліціями індивідів), природокористувачами, а також інституційними організаційними структурами. Вони можуть бути використані і для подолання труднощів, зумовлених відсутністю або обмеженістю ринкового обороту

Вони полегшують адаптацію до непередбачених подій, що відбуваються внаслідок змін через появу нових форм організаційних структур та в результаті політичних подій. Вони вносять вклад у раціональне формування очікувань [17] і допомагають особам, які приймають рішення, перебороти проблеми, що виникають із інформаційних асиметрій (подібно проблемі «лимонів»).

Успішні контракти в галузі земельних відносин та природокористування мають рамковий характер, властива їм система формальних і неформальних норм, а також механізмів забезпечення їх дотримання. Істотне значення має «досвідченість» учасників контракту й рівень розвитку їхньої організаційної культури. Про необхідність сприяння швидкій адаптації до змін у сфері економічних відносин власності на землю та інші природні ресурси між утвореними індивідами висловлюється Хайск [18]. Але пропонує вирішення цієї проблеми лише в умовах ринкової трансакції. За новою інституціональною економічною теорією при пошуку рішень проблеми швидкої адапта-

ції до змін пропонується враховувати також ієрархічні трансакції які мають місце у галузі земельних відносин. У

багатьох випадках це рішення виявляється кращим.



Умовні позначення:

1	- землекористування ТОВ «Світанок»
2	- землекористування ТОВ «Нива»
3	- земельні ділянки громадян, які фактично не використовуються внаслідок самозаліснення
4	- земельні ділянки громадян, що передані в оренду ТОВ «Нива», але розміщені в межах землекористування ТОВ «Світанок»
5	- земельні ділянки громадян, що передані в оренду ТОВ «Світанок», але розміщені в межах землекористування ТОВ «Нива»
6	- земельні ділянки громадян, що використовуються ними самостійно
7	- земельні частки власників сертифікатів, де право власності на ділянки не переоформлено
8	- земельні ділянки громадян на які не переоформлена спадщина, але використовуються сільськогосподарськими підприємствами
8	- земельні ділянки громадян, які використовуються сільськогосподарськими підприємствами без оформлення договору оренди землі

Рис. Сучасний земельний устрій сільськогосподарського землекористування в межах території сільської ради сформований в процесі земельної реформи прав не тільки на землі сільськогосподарського призначення а й на екологічні послуги

Висновки

1. Відповідно до положень нової інституціональної економічної теорії власники земельних часток (паїв) та юридичні особи (сільськогосподарські підприємства, адміністрації НПП) розуміються як учасники мережи контрактів (угод, договорів) у галузі земельних та екологічних відносин (економічних відносин власності на землю і інші природні ресурси) між індивідами (власниками земельних ділянок і держави як власника природних ресурсів, які не самостійно їх використовують), створеної з метою підвищення ефективності організації використання сільськогосподарських земель та інших природних ресурсів. Структура керування контрактними відносинами (конституція) визначає потік інформації й методів, за допомогою яких інформація стає достовірною (наприклад, обіцянки уряду або окремих політиків).

2. Розвиток земельних та екологічних відносин між власниками земельних часток (паїв), сільськогосподарськими підприємствами землекористування яких розміщено на території НПП та адміністраціями парків є контрактні відносини, що мають рамковий характер, так само як і властива їм система формальних і неформальних норм, а також механізмів забезпечення їх дотримання. Настільки ж значимі «досвідченість» учасників контракту й рівень розвитку їх організаційної культури. Належним чином структуровані контрактні відносини між власниками земельних часток (паїв), сільськогосподарськими підприємствами та природо користувачами щодо прав не тільки на землі сільськогосподарського призначення, а й на екологічні послуги можуть забезпечити швидку їх адаптацію до ринкових змін.

Література

1. Binmore K. 1994. *Game Theory and the Social Contract I: Playing Fair*. Cambridge, Mass.: MIT Press;
2. Bulmer-Thomas J.H., J.M. Netter and J.A. Overdahl. 1991. Prices are Property: The Organization of Financial Exchanges from a Transaction Cost Perspective. *Journal of Law and Economics* 34: 591-644;
3. Vanberg V.J. 1992. Organization as Constitutional Systems. *Constitutional Political Economy* 3: 223-53;
4. Alchian A.A. and H. Demsetz. 1972. Production, Information Costs, and Economic Organization. *American Economic Review* 72: 777-95;
5. Williamson O.E. 1985. *The Economic Institutions of Capitalism*. New York: Free Press;
6. Hume D. [1739-40] 1969. *A Treatise of Human Nature*. Edited by E.C. Mossner. London: Penguin
7. Keohane R.O. 1984. *After Hegemony: Cooperation and Discord in the World Political Economy*. Princeton: Princeton University Press;
8. Regulation and Administered Contracts. *Bell Journal of Economics* 7: 426-52;
9. Coase R. H. 1937. The Nature of the Firm. *Economica* 4: 386-405;
10. Milgrom P. and J. Roberts. 1990a. Bargaining Costs, Influence Costs, and the Organization of Economic Activity. In: J. Alt and K. Shepsle, eds., *Perspectives on Positive Political Economy*, 57-89. Cambridge: Cambridge University Press;

11. Homans G.C. 1958. Social Behavior as Exchange. *American Journal of Sociology* 62: 606-27;
12. Blau P. 1964. *Exchange and Power in Social Life*. New York: John Wiley;
13. Starr J. and I.C. MacMillan. 1990. Resource Cooptation via Social Contracting: Resource Acquisition Strategies for New Ventures. *Strategic Management Journal* 11: 79-92;
14. Schlicht E. 1984. Cognitive Dissonance in Economics. In: H. Todt, ed., *Normengeleitetes Verhalten in den Sozialwissenschaften*, 61-82. Berlin: Duncker und Humblot;
15. Coleman J.S. 1990. *Foundation of Social Theory*. Cambridge: Belknap Press of Harvard University Press;
16. Kreps D.M. 1990a. Corporate Culture and Economics Theory. In: J.E. Alt and K.A. Shepsle, eds., *Perspectives on Positive Political Economy*, 90-143. Cambridge: Cambridge University Press;
17. Simon H.A. 1991. Organization and Markers. *Journal of Economic Perspectives* 5, no.2: 25-44;
18. Hayek F.A. 1945. The Use of Knowledge in Society. *American Economic Review* 35: 519-30.