

ОСОБЛИВОСТІ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ У КОНТЕКСТІ ВПРОВАДЖЕННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

FEATURES OF LAND RESOURCES MANAGEMENT IN THE CONTEXT OF IMPLEMENTATION OF THE AGRICULTURAL LAND MARKET

Воронько-Невіднича Т.В.
кандидат економічних наук, доцент,
доцент кафедри менеджменту,
Полтавська державна аграрна академія

У статті охарактеризовано невирішені питання формування та функціонування вільного ринку землі за сучасних умов. Наведено основи загальноєвропейської практики управління земельними ресурсами. Доведено, що, незважаючи на індивідуальні особливості різних держав, порівняння досвіду земельної реформи є ефективним інструментом розуміння вітчизняних загальних тенденцій. За сучасних умов у змісті управління земельними ресурсами категорія «ринок земельних ресурсів» має велике значення. Визначено основні аспекти запровадження та функціонування ринку землі сільськогосподарського призначення. Доведено, що земельні ресурси потребують комплексного управління, яке полягає в цілеспрямованій координації зусиль, раціональному підборі форм власності на землю, форм організації її використання тощо.

Ключові слова: ефективна система управління, земля, земельні ресурси, мораторій, ринок, ресурси, управління, управління земельними ресурсами.

В статье охарактеризованы нерешенные вопросы формирования и функционирования свободного рынка земли в современных условиях. Приведены основы общеевропейской практики управления земельными ресурсами. Доказано, что, несмотря на индивидуальные особенности различных государств, сравнение опыта земельной реформы является эффективным инструментом понимания отечественных общих тенденций. В современных условиях в содержании управления земельными ресурсами категория «рынок земельных ресурсов» имеет большое значение. Определены основные аспекты внедрения и функционирования рынка земли сельскохозяйственного назначения. Доказано, что земельные ресурсы требуют комплексного управления, которое заключается в целенаправленной координации усилий, рациональном подборе форм собственности на землю, форм организации ее использования и т. д.

Ключевые слова: эффективная система управления, земля, земельные ресурсы, мораторий, рынок, ресурсы, управление, управление земельными ресурсами.

The unresolved questions about formation and functioning of a free land market in Ukraine are described article. Under the current conditions in the content of land resources management, the category of "land market" is important. The main aspects of the introduction and functioning of the agricultural land market are determined. The opinion of scientists, experts and practitioners on this issue is considered. The foundations of the European practice of land resources management are presented. It is confirmed that land resources require integrated management, which consists in purposeful coordination of efforts, rational selection of forms of ownership of land and forms of organization of its use, etc. It is proved that, despite the individual features of different states, comparing the experience of land reform is an effective tool for understanding the national general tendencies. Modern economic transformations of the domestic agrarian sphere are mainly associated with the implementation of land reform. The need for its continuation and completion is determined by the economic uncertainty for the agrarian market members. Such a situation does not allow producers to work for a long-term perspective and focuses them only on quick profit, neglect of soil conservation, abandonment of animal husbandry, ignoring of technological operations, which leads to lower crop yields, quality, sales prices and, finally, loss of competitiveness, etc. It is stated that the development of agricultural land market is hindered by the following main factors: total distrust of state authorities; corruption in the field of land relations; imperfection of the Land Code of Ukraine; lack of economic and legal definition of shares; the danger of speculations with land, when large areas of land are bought up by financial speculators; change of purposiveness and urbanization of agricultural land, which will lead to an increase in prices for agricultural products; lack of funds for land acquisition and fear of competition with agrarian holdings; purchase of agricultural land by foreigners; illegal and shady use of land, etc.

Key words: effective management system, land, land resources, moratorium, market, resources, management, land resources management.

Постановка проблеми. Земля є головною умовою існування суспільства, безумовно, джерелом національного багатства та домінуючим економічним активом загалом. Проте варто зазначити, що Україна все ще перебуває на етапі усвідомлення реальної цінності землі та формування відповідних механізмів її раціонального використання.

Ефективне використання земельних ресурсів передбачає отримання максимального економічного ефекту від їх використання. Сільське господарство – це одна з найперспективніших галузей економіки України. Агросектор генерує приблизно 32% ВВП та створює робочі місця для мільйонів українців. 40% валютної виручки, яка надходить в країну, виробляється саме в аграрному секторі. Кваліфікована та недорога робоча сила створює конкурентні переваги порівняно з виробниками Європи [18].

Сучасні економічні перетворення вітчизняної аграрної сфери переважно асоціюються з проведенням земельної реформи. Необхідність її продовження, отже, завершення зумовлюється економічною невизначеністю для учасників аграрного ринку. Така ситуація не дає змогу виробникам працювати на довгострокову перспективу та орієнтує їх лише на швидкий прибуток, нівелювання питань збереження родючості ґрунтів, відмову від тваринництва, ігнорування технологічних операцій, що приводить до зниження урожайності культур, якості, реалізаційних цін, як наслідок, втрати конкурентоспроможності. Як зазначає Т. Висоцький, «без відкритого ринку ніколи не будуть запроваджені довгострокові масштабні інвестиційні проекти в садівництві, м'ясному тваринництві та навіть молочному, адже, не маючи впевненості в кормовій базі, ніхто не вкладатиме значні кошти в галузі, де їх повернення триває 7–19 років» [2, с. 6].

Все вищезазначене обумовлює актуальність наукового дослідження проблеми формування земельних відносин, зокрема системи управління земельними ресурсами в умовах впровадження ринку земель сільськогосподарського призначення.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Дослідженню проблеми раціонального використання земельних ресурсів на основі вдосконалення земельних відносин присвячено багато праць учених, серед яких необхідно виокремити П.С. Березівського, О.І. Гуторова, В.С. Дієспєрова, М.В. Зось-Кіора, М.А. Латиніна, А.Г. Мартина, В.М. Нелепа, П.Т. Саблука, А.М. Третьяка, О.В. Ульяновченка, М.М. Федорова, Г.В. Черевка.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Дослідження є надзвичайно актуальним, оскільки в сучасних умовах земельні відносини потребують подальшого поглибленого дослідження щодо обґрунтування напрямів їх удосконалення на перспективу.

Формулювання цілей статті (**постановка завдання**). Метою статті є аналіз можливостей та наслідків запровадження офіційного ринку земель сільськогосподарського призначення, продовження та завершення вітчизняної земельної реформи, формування завдань для ефективного функціонування цивілізованого ринку земель сільського господарства тощо.

Виклад основного матеріалу дослідження. В аграрній сфері земельні ресурси – це найважливіша продуктивна сила, без якої неможливий процес виробництва предмета й знаряддя праці [3]. Відповідно, управління земельними ресурсами – це систематична, цілеспрямована діяльність держави й суспільства зі вдосконалення земельних відносин та системи землекористування [4, с. 60].

В Україні процес управління земельними ресурсами відбувається через застосування загальних та спеціальних норм чинного законодавства, забезпечення їх вимог, контролю за використанням та охороною земель відповідно до призначення, а також вжиття відповідних заходів та ліквідацію порушень у разі потреби.

Як зазначає М.В. Зось-Кіор, ефективна система управління земельними ресурсами за європейськими мірками гарантує право власності та його захист, підтримує оподаткування землі, забезпечує гарантії кредиту, розбудовує земельні ринки та здійснює їх моніторинг, захищає земельні ресурси, сприяє землеустрою державних земель та земельній реформі в аграрному секторі економіки, зменшує наявність земельних спорів, поліпшує розвиток інфраструктури тощо. Загальноєвропейська практика управління земельними ресурсами ґрунтується на таких принципових моментах:

- система управління земельними ресурсами повинна здійснюватися відповідно до довгострокової фінансової моделі та певної системи правового й нормативного регулювання, а також адміністративного менеджменту заради задоволення запитів клієнтів;

- закон повинен визначити сутність землі, форму й характер власності, юридично визнані форми володіння та користування землею, види обмежень та зобов'язань, що підлягають реєстрації;

- управлінська діяльність щодо земельних ресурсів повинна бути прозорою, мати безперешкодний та вільний доступ до ринку землі, низькі витрати для всіх учасників земельних відносин;

- ефективність, цілісність та прозорість систем управління земельними ресурсами мають постійно відстежуватися та контролюватися за допомогою показників діяльності, пов'язаних з часом та витратами на здійснення кожної транзакції із земельною ділянкою, а також задоволення потреб споживачів;

- для підвищення цінності базової інформації облікові дані про право власності, вартість та

використані землі повинні бути інтегровані або в одній організації, відповідальній за їх ведення, або шляхом об'єднання баз даних з кількох організацій за допомогою електронних засобів комунікації [6; 7].

За сучасних умов у змісті управління земельними ресурсами категорія «ринок земельних ресурсів» має велике значення. Ринок земельних ресурсів – це сфера товарного обміну, в якій земля виступає товаром. Як зазначає О.С. Літошенко, він є регулятором перерозподілу земель та переходу прав власності від одного власника землі до іншого [8, с. 125]. Слушною є думка М.М. Федорова, який підкреслив, що під ринком сільськогосподарських земель слід розуміти організаційно-економічне та правове середовище, яке має забезпечувати громадянам, юридичним особам та державі здійснення цивільно-правових угод щодо переходу права власності на земельну ділянку або права користування нею в установленому законодавством порядку [15, с. 28].

А.М. Третяк [12; 13] зауважує, що ринок землі є інструментом та одночасно гарантією реалізації основних конституційних прав громадян та юридичних осіб; правом мати землю в приватній власності, правом вільно (не заподіюючи шкоди навколишньому природному середовищу та не порушуючи права й законні інтереси інших осіб) здійснювати володіння, користування та розпорядження землею; важливим інструментом земельної реформи; невід'ємною умовою здійснення економічних реформ загалом.

Загальновідомо, що процес реформування земельних відносин почався у 1991 р. Головною метою було питання подолання монополії держави на земельну власність та встановлення багатосуб'єктності права власності на землю. Проте внаслідок відсутності дієвих інструментів регулювання ринку землі, в Україні запроваджено мораторій, який постійно продовжується, гальмуючи створення цивілізованого ринку землі.

В умовах здійснення аграрної реформи ключовим не вирішеним питанням залишається формування та функціонування вільного ринку землі. Серед чинників, що гальмують цей процес, необхідно виділити:

- тотальну недовіру до державних органів влади;
- корупцію в галузі земельних відносин;
- недосконалість Земельного кодексу України;
- відсутність економічного та правового визначення паїв;
- небезпеку спекуляцій земельними ділянками (коли значні площі земель скуповуються фінансовими спекулянтами);
- зміну цільового призначення та урбанізації сільськогосподарських земель, що приведе до зростання цін на аграрну продукцію;
- нестачу коштів для придбання землі та страху перед конкуренцією з аграрними холдингами;

- скуповування земель сільськогосподарського призначення іноземцями;
- незаконне та тіньове використання землі тощо.

Аналіз ситуації показує, що в Україні нині відсутні основні елементи системи трансформації земельних відносин у бік їх «ринковізації», тобто реальні системно-інституційні перетворення, відповідні економіко-правові та фінансові інститути, ринкова інфраструктура із земельними біржами та аукціонами, система підготовки кадрів та забезпечення надання консалтингових послуг [16, с. 22].

Сьогодні, згідно з даними Держгеокадастру, станом на 1 січня 2018 р. нормативна грошова оцінка одного гектару ріллі в середньому по країні становила 27,5 тис. грн, тобто близько 840 євро. Найдорожче рілля оцінена в Черкаській області (майже 34 тис. грн./га (біля 1 050 євро)), а найдешевше – в Житомирській області (21,2 тис. грн./га (близько 650 євро)). В державах-членах Євросоюзу, як і в Україні, фермеру належать не всі землі, задіяні у його виробництві. Значні обсяги сільськогосподарських земель перебувають у короткостроковій або довгостроковій оренді. В розрізі країн Євросоюзу найдорожчою оренда землі сільськогосподарського призначення є в Нідерландах (791 євро/га), а найдешевшою – в Латвії (46 євро за гектар) (рис. 1).

В Україні 7 млн. людей мають приватизовану землю. Понад 1 млн. власників земельних паїв уже померли. Згідно з даними дослідження USAID «Проект АгроІнвест» власниками паїв є люди, які старше 50 років (79%) та 60 років (43%). Власниками паїв є пенсіонери (60%), безробітні (10%), підприємці або зайняті поза сільськогосподарською сферою (2%), службовці, працівники соціальної сфери (9,8%), сільські голови (0,6%). Лише 13,8% власників паїв працюють у сільськогосподарській сфері, а саме головні спеціалісти, самозайняті, працівники сільського господарства [5].

До того ж місячна плата за оренду землі становить близько 100 грн./га, а в середньому 55% виплат за оренду землі здійснюються в товарному еквіваленті, лише 45% – в грошовому. Експерт Д. Ливч також наголошує на необхідності реформування аграрного ринку із запровадженням механізму ринку землі. На його думку, відсутність ринку занижує й без того низькі орендні ставки. «Якщо говорити мовою цифр, експерти "Easy Business" вважають, що власники недоотримують мінімум 25% доходу щорічно» [10, с. 58].

Скасування мораторію на продаж сільськогосподарських земель дасть змогу найбільшій частині українського населення покращити свій добробут через можливість продажу свого пая та зростання вартості оренди; розширення можливостей в переговорах з великими агрогравцями щодо здачі своїх земель в оренду;

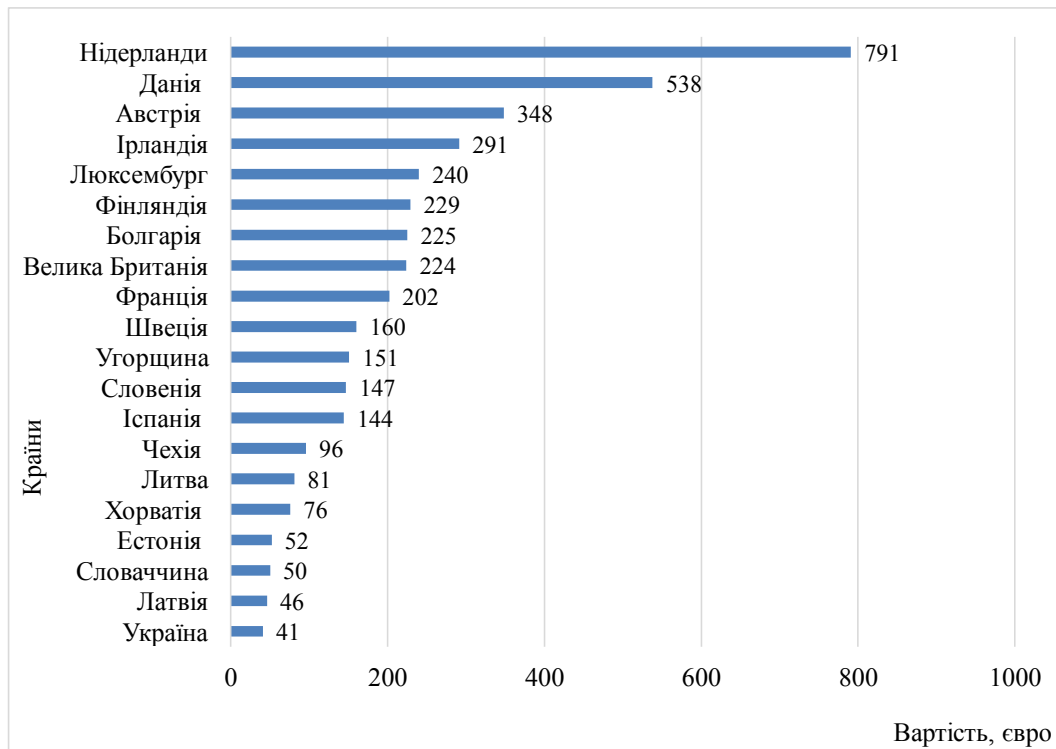


Рис. 1. Середній розмір плати за оренду землі сільськогосподарського призначення в окремих країнах Євросоюзу та Україні, євро/га [1]

обміну земельних ділянок для їх отримання в більш прийнятній локації та (або) їх об'єднання; отримання банківського фінансування під заставу землі для розвитку малого бізнесу та фермерства; реалізації конституційних прав щодо розпорядження власним майном; залучення інвестицій, створення спільних підприємств для більш ефективного ведення сільського господарства тощо.

Кожна з перелічених можливостей здійснюватиме вплив на розвиток сільських територій, а саме дасть змогу до зростання особистого господарства та фермерства за рахунок виручених коштів від кредиту чи продажу частини пая, на виручені кошти відкрити власну справу чи збільшити споживання товарів та послуг інших малих підприємств у сільській місцевості. Наслідком цього стане вплив на соціальну сферу шляхом зростання надходжень до місцевих бюджетів, пожвавлення економічної активності, розвитку інфраструктури тощо.

Фахівці прогнозують, що через тіньові або напівтіньові схеми купівлі землі в деяких регіонах України в найближчі 5–7 років до 80% українських земель можуть змінити права власників шляхом емфітевзису або договорів оренди на 50 років [14].

Необхідність впровадження ринку землі в Україні є очевидною, що обумовлюється зростаючими масштабами земельних трансакцій щодо відчуження та купівлі землі в обхід наявного мораторію на такі операції. Асортимент схем здійс-

нення таких трансакцій сьогодні досить широкий та продовжує збільшуватись. Потрібно не забароняти продавати та купляти землю, а створити умови для нормування цих процедур [17, с. 53].

Отже, доведено, що формування офіційного ринку землі сільськогосподарського призначення є логічним завершальним кроком розвитку та вдосконалення земельних відносин, управління земельними ресурсами.

Висновки. Земельні ресурси потребують комплексного управління, яке полягає в цілеспрямованій координації зусиль, раціональному підборі форм власності на землю та форм організації її використання. Загалом вважається, що управління земельними ресурсами передбачає досягнення та подальший розвиток раціонального землеволодіння, землевпорядкування та землекористування, визначення оптимальної пропорції щодо розподілу угідь між галузями економіки з урахуванням економічних та екологічних умов.

Основна функція ринку землі полягає у сприянні переходу землі від неефективних виробників до ефективних, тоді як його завданням є перетворення землі на капітал, який може використовуватись для створення додаткового капіталу землевласників. Лише за умов реалізації права власності на землю як капітал земля стає функціонуючим економічним ресурсом, що може принести зиск як для великого аграрного бізнесу, так і для широких верств населення, що володіють земельними ділянками.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Вартість сільськогосподарських земель та їх оренди у країнах Європейського Союзу та Україні. *Земельний вісник України*. 2018. URL: <http://zemvisnuk.com.ua/page/vart-st-zemel-ta-kh-orendi>.
2. Висоцький Т. Реформування ринку землі передбачає... *The Ukrainian Farmer*. 2015. № 11. С. 6.
3. Гуторов О.І. Економіко-екологічна оцінка сільськогосподарських земель та проблеми їх сталого використання. URL: http://www.nbu.gov.ua/portal/chem_biol/Agroin/2010_1-3/GUTOROV.pdf.
4. Економічні, екологічні та соціальні аспекти використання земельних ресурсів в Україні: колективна монографія / за ред. О.В. Ульянченка. Харків: Смугаста тип., 2015. 320 с.
5. Земельна епопея у 25 років, або Як безпечно відкрити ринок землі? URL: <https://agropolit.com/spetsproekty/137-zemelna-epopeya-u-25-rokiv-abo-yak-bezpechno-vidkriti-rinok-zemli>.
6. Зось-Кіор М.В. Економічні трансформації земельних відносин в Україні та за кордоном. *Збірник наукових праць Уманського національного університету садівництва. Економіка*. 2012. Вип. 80. Ч. 2. С. 175–182.
7. Зось-Кіор М.В. Земельні ресурси агровиробників України і світу: сутність, стан та раціональне використання. *Вісник Хмельницького національного університету*. 2012. № 3 (188). Т. 3. С. 109–112.
8. Літошенко О.С. Мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення як обмеження конституційних прав людини. *Наукові читання, присвячені пам'яті В.М. Корецького : зб. наук. праць*. Київ : Ліра-К, 2015. С. 125.
9. Мартин А.Г. Регулювання ринку земель в Україні : монографія. Київ : Аграр Медіа Груп, 2011. 254 с.
10. Потіха А.В. Мораторій на продаж землі: за і проти. *Україна: події, факти, коментарі*. 2017. № 9. С. 51–59. URL: <http://nbuv.gov.ua/images/ukraine/2017/ukr9.pdf>.
11. Саблук П.Т. Реформування та розвиток підприємств агропромислового виробництва : посібник у питаннях і відповідях. Київ : ІАЕ, 1999. 112 с.
12. Третяк А.М. Особливості управління земельними ресурсами в умовах ринкової економіки. *Землеустроювання і земельний кадастр*. 1998. № 5. С. 36–41.
13. Третяк А.М., Дорош О.С. Управління земельними ресурсами : навчальний посібник. Вінниця : Нова книга, 2006. 360 с.
14. У 2017 році тінювий ринок землі становитиме понад 10 мільярдів: УКАБ. URL: <http://www.epravda.com.ua/news/2016/12/21/615372>.
15. Федоров М.М. Організаційно-економічні передумови формування ринку земель сільськогосподарського призначення. *Економіка АПК*. 2003. № 1. С. 25–31.
16. Черевко Г.В. Ринок землі і держава. *Аграрна економіка*. 2015. Т. 8. № 3–4. С. 18–23. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/ae_2015_8_3-4_5.
17. Черевко З.Г. Ринок землі в Україні: можливості і проблеми. *Економіка АПК*. 2009. № 12. С. 48–53.
18. Чому зараз не можна знімати мораторій на продаж землі. URL: <http://nv.ua/ukr/opinion/ivchenko/chomu-zaraz-ne-mozhna-znimati-moratorij-na-prodazh-zemli-219378.html>.