

ЕКОНОМІЧНІ ТРАНСФОРМАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ ТА ЗА КОРДОНОМ

**М. В. ЗОСЬ-КІОР, к. е. н., доцент, завідувач кафедри менеджменту і права
Луганський національний аграрний університет**

В статті досліджуються аспекти економічних трансформацій земельних відносин в Україні та за кордоном. Акценти зроблені також на нових підходах у прийнятті рішень щодо раціонального використання та охорони земельних ресурсів, створення оптимальних умов для збільшення соціального, інвестиційного та виробничого потенціалів землі.

Земля – національне багатство, яке було і завжди буде особливим об'єктом суспільних відносин. Центральне місце в економічній реформі нашої держави займає земельне питання, адже Україна – аграрна держава, наділена надзвичайно потужним земельно-ресурсним потенціалом.

В сучасних умовах господарювання в Україні земельні відносини потребують нового, більш ефективного розвитку, що забезпечить ефективність використання земельного потенціалу країни. Удосконалення земельних відносин є ключовим фактором впровадження діючого ринку землі в Україні. У процесі сучасного розвитку ринкових відносин ринок землі повинен бути інструментом, який забезпечує економічну ефективність країни.

Вирішенню проблем розвитку земельних відносин, підвищенню ефективності використання земельних ресурсів та формуванню ринку землі присвячено роботи багатьох вітчизняних вчених [1-12], серед яких можна відзначити праці Ю.Д. Білика, В.П. Галушка, В.Г. Галанця, А.С.Даниленка, Д.С. Добряка, В.Я. Месель-Веселяка, Л.В. Паламарчук, П.Т. Саблука, В.Г. Андрійчук, В.І. Семчика, М.Ф. Соловійова, А.Я. Сохничка, М.М. Федорова та ін.

Як зазначає М. Ф. Соловійов, соціально-економічні та політичні зміни в пост-соціалістичних країнах в 90-х роках ХХ століття правомірно віднести до глобальних і фундаментальних трансформацій всієї цивілізації. Особливо гостро проявилися проблеми таких трансформацій в аграрній сфері постсоціалістичних країн, які зіштовхнулися не лише з внутрішніми дестабілізуючими соціально-економічними факторами, а й з несприятливою кон'юнктурою на світовому агропродовольчому ринку [11].

Вивчення земельних відносин не можливе без формування ринку землі. М.М. Федоров звертає увагу, що «в економічній літературі поняття ринку земель тлумачиться вченими по-різному: від «засобу перерозподілу земельних ділянок», «процесу взаємодії попиту і пропозиції на товар», «системи економічних і правових відносин у процесі обороту земельних ділянок» та виключно – «купівлі-продажу земельних ділянок» до поняття ринку землі за аналогією сфери торгівлі зерном, житлом, нафтою тощо [12]. П.Т. Саблук зазначає, що ««ринку землі» та «обіг землі» – різні за змістом поняття. Перше – ширше, і включає поряд із систе-

мою угодою із землею також механізми та інфраструктуру, що забезпечують їх. Під обігом землі розуміють сукупність угод із землею (земельними ділянками, правом на земельну частку (пай), правами на землю) [10]. В.Г. Андрійчук зазначає, що «риннок землі – це набагато ширше поняття, в основу якого покладено юридичне визнання землі капіталом і можливість здійснення фізичними та юридичними особами загальноновизнаних у світі земельних операцій [1]. Проте ці питання досі потребують подальшого вивчення.

Методика досліджень. В статті використовувалися наступні методи дослідження: монографічний – для узагальнення існуючих наукових поглядів на сучасні проблеми формування ринку землі та управління землекористуванням, передового досвіду, в т.ч. через експедиційні дослідження; економіко-статистичний – для аналізу інформації щодо діяльності окремих аграрних виробників та проведення відповідних типологічних групувань; абстрактно-логічний – для формулювання висновків з проведених досліджень.

Метою дослідження є вивчення організаційних аспектів земельної реформи та процесу розвитку системи управління земельними ресурсами на підприємствах України та за кордоном.

Результати досліджень. Становлення ринкових відносин неможливе без докорінного перетворення виробничо-економічних відносин АПК. Від того, наскільки інтенсивно здійснюватиметься їх перебудова в аграрній сфері, залежить соціальне відродження села, вирішення продовольчої проблеми, створення ринкової економіки в цілому. Отож, з огляду на зазначене, для України особливо актуальним є питання розвитку та реформування земельних відносин в Україні.

Земельні відносини – це суспільні відносини з приводу володіння, користування, розпорядження й управління землею на державному, регіональному, господарському та внутрігосподарському рівнях як об'єктом господарювання, так і засобом виробництва [8]. Також сутність земельних відносин розкрито в Земельному кодексі України. Так, у ст. 2 документа зазначено, що земельні відносини – це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею. Вони є регулятором усієї сукупності суспільних зв'язків, включаючи не тільки економічну, але й соціально-демографічну, політичну, екологічну та інші складові просторового розвитку.

Ситуація, яка склалася у сфері земельних відносин, спричинена відсутністю зваженої державної земельної політики та механізму її реалізації, ефективної системи фінансово-економічного і землевпорядного механізму регулювання земельних відносин та землекористування.

Становлення різноманітних форм земельної власності в Україні розпочалося з прийняття низки нормативно-законодавчих документів. Проте вони не змогли відобразити всієї складності процесів земельних перетворень і тому мали обмежений характер. В Україні з 90-х рр. відбувається формування ринку землі, в процесі якого долаються певні труднощі [3]: економічні (низька платоспроможність більшості населення, відсутність практичного функціонування ринку землі, обліку витрат на землю і природні багатства тощо); правові (необхідність розробки і прийняття законодавчих основ про ринок землі та його регулювання); ідеологічні (опір частини членів суспільства радикальній економічній реформі); політичні (запере-

чення окремими партіями необхідності приватної власності на землю і ринку землі); наукові (недостатньо глибоке дослідження проблем ринку землі); соціальні (зіткнення інтересів різних прошарків суспільства).

Досвід розвинутих країн з ринковою економікою засвідчує об'єктивну необхідність існування в країні певної форми ринку земель, як органічного елемента загальної системи ринкових економічних взаємовідносин. Це характерно для сільського господарства, де земля є головним засобом виробництва, тому від досконалості й ефективності земельних відносин у цій сфері економіки в значній мірі залежить ефективність функціонування галузі в цілому.

Приклади досвіду вискоєфективного підходу до здійснення земельних перетворень, властиві для багатьох країн світу. Аналіз зарубіжного досвіду дає змогу дійти висновку про те, що успіх земельних реформ і ефективність впровадження та функціонування цивілізованого ринку землі залежать від рівня їх наукової обґрунтованості, ступеня виваженості державного регулювання та міри узгодження інтересів учасників процесу впровадження змін.

Наприклад, підґрунтям земельної реформи по-китайськи став сімейний підряд. На базі ліквідованих народних комун були сформовані волосні (селищні) народні уряди, які перейняли політичні функції комун, а також комітети селян, що вирішують питання організації виробництва. Комітет, який об'єднує в середньому 150 селянських дворів, є власником землі та великих засобів виробництва. Землю, що формально залишалась у колективній власності селян, передано в оренду селянським господарствам на термін 15 і більше років без права продажу [5].

У Великобританії формально вся земля належить королівській родині, але права на володіння цією землею вільно продаються, що дає змогу використовувати її досить ефективно. Змінити цільове використання земельної ділянки тут дуже складно. Та й купівля землі не означає, що її власник володітиме нею вічно: в окремих випадках вона може бути викуплена в нього примусово (за необхідності прокладання дороги, або на ній будуть знайдені поклади корисних копалин тощо). Власникам землі заборонено продавати її іноземцям [7].

У сусідніх країнах Європи держава регулює та обмежує приватну власність на землю. Максимальну величину земельної власності на сім'ю встановлено в Румунії – 100 га, в Угорщині – 300 га на особу. Крім цього, в Угорщині пріоритетне право на придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення надається особам, які пов'язані із сільськогосподарською діяльністю і мають аграрну освіту.

У Польщі ринок земель регулюється переважно економічними засобами. Держава через спеціально створене Агентство сільськогосподарської власності державної казни здійснює викуп у селянських господарств земель та нерухомості й продає їх перспективним господарствам, малоземельним, молодим селянам тощо. Пріоритет надається покупцям, які мають належну кваліфікацію.

У результаті здійснення земельної реформи в Україні держава втратила монопольне право на землю. Особливо значні зміни відбулися внаслідок приватизації сільськогосподарських угідь. Однак, кінцевої мети реформування – забезпечення раціонального та ефективного землекористування – досягти так і не вдалось. Головними причинами, що стримують процес успішного завершення земе-

льної реформи і формування повноцінного земельного ринку, є відсутність дієвого нормативно-правового поля та відповідної ринкової інфраструктури.

Роль держави в сучасних умовах розвитку нових земельних відносин виражається в створенні сприятливих правових і економічних умов земельних перетворень у різних сферах (аграрній, будівельній, містобудівній, військовій, природоохоронній тощо). Державне регулювання становлення ринку землі в ринковій економічній системі забезпечує вихід не тільки із аграрної кризи, але і з економічної кризи загалом [6]. Як стверджує світовий досвід, кожний відсоток виробленої в аграрному секторі продукції після всіх стадій переробки, збільшуючись у ВВП в 3-4 рази, стимулює розвиток всіх суміжних галузей.

Світова практика знає, принаймні, два основних методи державного регулювання земельних відносин: законодавче й економічне [2, 4, 9]. Державне регулювання забезпечує організаційно-правовий базис, регламентує економічні взаємини суб'єктів земельного права. Державне економічне регулювання здійснюється на основі взаємодії попиту та пропозиції на землю як об'єкт нерухомості в рамках існуючої правової бази з урахуванням умов продуктивного використання земельних ділянок.

Так, наприклад, в Луганській області через процеси трансформації можна простежити хід орендних відносин. З початку реформування земельних відносин найбільшу питому вагу мали короткострокові договори оренди, але на 01.01.2012 року оренда терміном до 3-х років скоротилася до 2,4%. Тобто, в даному випадку простежується тенденція до зменшення кількості короткострокових договорів оренди і набуває більш широкого поширення довгострокова оренда. У порівнянні з 2003 роком кількість договорів довгострокової оренди збільшилась в 56 разів, і в 2011 році становила 57,2 % (табл. 1). Значний вплив на даний процес мала економічна політика держави та бажання отримати гарантії сталого розвитку підприємцями на мікрорівні.

Багато проблем, які стримують повноцінний розвиток ринок земельних відносин в Україні, пов'язана з низьким рівнем правової свідомості населення. Внаслідок незнання землевласниками і землекористувачами своїх прав й обов'язків порушуються умови раціонального та ефективного землекористування, створюються можливості для розвитку корумпованості та спекулятивності на ринку. З метою усунення цих проявів держава повинна розробити дієвий механізм освітньо-ідеологічного інформування населення про стан земельної реформи шляхом проведення тренінгів чи семінарів за участю висококваліфікованих спеціалістів. Ефективність державного регулювання земельних відносин залежить від чіткого і послідовного проведення, повноти даних про правовий, якісний і кількісний стан земельного фонду і його розподілу за категоріями, землевласниками і землекористувачами. В Україні продовжує діяти система основних методів державного регулювання, до яких можна віднести державний земельний кадастр, землевпорядкування, моніторинг земель, державний контроль за використанням земельних ресурсів, охорона земель. Найважливішими і визначальними є Державний земельний кадастр, що знаходиться в стадії підготовки, і землевпорядкування.

Таблиця 1

Кількість укладених договорів оренди в Луганській області

Рік	Короткострокові			Довгострокові			Разом
	усього	у тому числі		усього	у тому числі		
		до 3 р.	4-5 р.		6-10 р.	понад 10 р	
01.01.2001	-	-	-	-	-	-	131250
01.01.2002	-	-	-	-	-	-	134566
01.01.2003	-	-	-	-	-	-	130780
01.01.2004	13759	-	-	1324	-	-	130391
01.01.2005	12018	-	-	1568	-	-	127817
01.01.2006	101408	8262	93146	25326	23774	1552	126734
01.01.2007	86130	7798	78332	39149	36361	2788	125279
01.01.2008	80574	5190	75384	48697	43261	5436	129271
01.01.2009	65665	3531	62134	62774	55208	7566	128439
01.01.2010	61899	3386	58513	67725	57946	9779	129624
01.01.2011	57086	3086	54000	72749	62486	10263	129835
01.01.2012	55348	3085	52263	73980	63804	10176	129328

Характерною особливістю розвитку земельних відносин в розвинених країнах є всебічна підтримка держави в її проведенні та спрямованість на підвищення ефективності використання земельних фондів їх концентрації в рентабельних і відносно великих господарствах. Для України доцільно буде використовувати досвід Угорщини і Чехії. В Угорщині при купівлі сільськогосподарських угідь до 100 га - власник може отримати банківський кредит на 10 років в розмірі 70% від вартості землі, що купується. Угорщина використовує також нормативні дотації господарств, розмір яких залежить від площі сільськогосподарських угідь і надаються лише при вирощуванні сої та гороху.

Висновки. Удосконалення земельних відносин є ключовим фактором впровадження діючого ринку землі в Україні. Як показує закордонний досвід, єдиного підходу щодо його формування не існує, але в усіх розвинутих країнах в земельному законодавстві чітко прописані і виконуються нормативи щодо операцій із землею як економічним активом, її включенням в господарський обіг, через що зрозумілими (прозорими) є не тільки відносини, пов'язані із купівлею-продажем (в багатьох країнах вони заборонені), а перш за все з орендою, зміною власника через неефективне господарювання, заставою, концентрацією, амортизацією, оподаткуванням тощо.

Економічні трансформації земельних відносин в Україні мають іти саме таким шляхом, спираючись на нові підходи у прийнятті рішень щодо раціонального використання та охорони земельних ресурсів, створення оптимальних умов для суттєвого збільшення соціального, інвестиційного та виробничого потенціалів землі, перетворення її у самостійний фактор економічного зростання.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Андрійчук В. Г. Капіталізація сільського господарства: стан та економічне регулювання розвитку: Монографія / В. Г. Андрійчук. - Ніжин: Аспект-Поліграф, 2007. - 213 с.
2. Боклаг В. А. Зарубіжний досвід створення інформаційних систем щодо

управління земельними ресурсами / В. А. Боклаг // Держава та регіони. Серія : Державне управління. – 2008. – № 6. – С. 23–28.

3. Економічна енциклопедія : У трьох томах. Т. 3. - К. : Видавничий центр «Академія», 2002. – 952 с.

4. Захаров А. Т. Анализ опыта стран Западной Европы в разработке реализации политики городских земель / А. Т. Захаров. – М. : Госкомархитектуры. – 1991. – 46 с.

5. Квітка Г. Досвід землеволодіння : аграріям об'єднаної Європи затісно господарювати / Г. Квітка // Землевпорядний вісник. – 2009. – № 8. – С. 40-46.

6. Мартин А.Г. Регулювання ринку земель в Україні: монографія / Мартин А.Г. – К. : Аграр Медіа Груп, 2011. – 254 с.

7. Нечипоренко О. Світова практика розвитку земельних відносин / О. Нечипоренко // Економіка АПК. – 2007. – № 4. – С. 154-157.

8. Новаковський Л. Я. Регіональна земельна політика / Л. Я. Новаковський, М. І. Шквир. – К. : Вид-во "Урожай", 2006. – 178 с.

9. Овсишер А. Я. Земельный кадастр стран западной Европы, США и Канады / А. Я. Овсишер, Т. А. Кулаков, М. П. Малахина, Т. Е. Норкина, А. И. Щербаков. – М. : ВНИИТЭ Иагропром, 1992. – 54 с.

10. Саблук П.Т. Реалізація механізму реформ в аграрній сфері / П.Т. Саблук // Економіка АПК. – 2011. – № 10. - С. 3-6.

11. Соловьєв Н. Ф. О концентрации производства и размерах сельскохозяйственных предприятий / Н. Ф. Соловьєв // Вісник ХНАУ. Серія : „Економіка АПК і природокористування”. – 2004. – № 8. – С. 10–25.

12. Федоров М.М. Земельна реформа і розвиток ринкових земельних відносин / М.М. Федоров // Економіка АПК. – 2011. - № 7. – С.55-60.

***Зось-Киор Н. В.** Экономические трансформации земельных отношений в Украине и за рубежом. В статье исследуются аспекты экономических трансформаций земельных отношений в Украине и за рубежом. Акценты сделаны также на принятии решений по рациональному использованию и охране земельных ресурсов, создания условий для увеличения социального, инвестиционного и производственного потенциалов земли.*

***Zos-Kior M.V.** Economical transformations of land relationships in Ukraine and abroad. This article investigates aspects of economical transformations of land relationships in Ukraine and abroad. The emphasis are on new approaches of making decisions about the rational use and protection of land resources, creating conditions for a substantial increase in social, investment and production potential of the land.*

***Ключевые слова:** экономические трансформации, система управления, земельные отношения, аграрные предприятия, рациональное использование, потенциал земли.*

***Key words:** economical transformations, control system, land relationships, agrarian enterprise, rational use, potential of the land.*