

УДК 351.105:32

Шарий Г. І.  
к. н. д. у., доцент, завідувач кафедри автомобільних доріг,  
геодезії та архітектури сільських будівель  
Полтавський національний технічний університет  
імені Юрія Кондратюка

## ЗАКОРДОННИЙ ДОСВІД УПРАВЛІННЯ ТА РЕФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

**Постановка проблеми.** Вирішення питання відповідності земельних відносин рівню розвитку продуктивних сил суспільства залежить від цілеспрямованої ефективної державної регуляторної політики в питаннях ведення державного кадастру земель, особливо їх оцінки як базису формування бюджетів держави. Капіталізація земельних відносин, оцінка земель, залучення іпотеки, введення вартості землі як активу балансу підприємств, докорінно змінили економічну ситуацію в Європейських країнах, Японії та Китаї [7, с. 49].

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Питання використання, оцінки та дослідження розвитку земельних ресурсів є предметом дослідження багатьох вчених. Серед них значну увагу цим питанням приділяли і приділяють такі вчені: Будзалов І. [1], Гуторов О.І. [2], Данкевич А. [3], Дієсперов В. [4], Кваша С. [5], Мусаєва А. [6], Пасхавер Б.[7], Федоров М.М. [8] та багато інших. Розвиток та реформування земельних ресурсів у країнах світу потребують подальшого розгляду та порівняння, що свідчить про актуальність теми та зумовлює вибір напряму дослідження в науковому і практичному аспектах.

**Постановка завдання.** Метою дослідження є аналіз та теоретико-методичне обґрунтування підходів до сучасних тенденцій управління та досвіду реформування земельних відносин в країнах східної Європи, Азії та СНД.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Реорганізація адміністративної системи і перехід до ринкових відносин в більшості постсоціалістичних країнах дозволили здійснити роздержавлення земель, провести їх приватизацію, встановити пріоритет приватних виробничих структур і приватних інтересів, створити нові економічні структури за допомогою ринкових механізмів [3]. Поряд з виникненням приватних селянських землеволодінь, в більшості цих країн зберігаються крупні підприємства, які піддалися правовій і організаційній трансформації та ведуть сучасне інтенсивне високотехнологічне виробництво. При цьому землі державних підприємств не завжди паювались, а передавались шляхом оренди, зберігаючи цілісність існуючого виробничого базису.

В минулому столітті країни реформувались шляхом глибоких та еволюційних поступових змін шляхом революційного зрівняльного перерозподілу земель. Аграрні перетворення та розвиток земельних відносин у Південній Кореї, Китаї, Білорусії та країнах Прибалтики проведені на основі виваженої державної регуляторної політики, еволюційним, планово і теоретично обґрунтованим шляхом поетапного переходу до ринкових відносин [3, с. 139].

Примусова приватизація виробництв та парцеляція земель обумовили повсюдно (за виключенням Китаю, Білорусі, Східних земель Німеччини) зниження виробничого потенціалу, значний спад сільгоспвиробництва, кризові явища в соціальній сфері села. Особливо гостро ці проблеми виражені в країнах на пострадянському просторі (СНД) [5].

Виявлено спільні заходи всіх країн, що реформували аграрний сектор і земельні відносини: прийняття концептуальних законодавчих актів; роздержавлення земель та рівність форм власності на землю і засоби виробництва; визначення порядку приватизації земель і стимулювання приватного сектору; вільна конкуренція та ринок з елементами державної регуляторної політики; підтримка інтеграційних процесів в аграрній сфері; запровадження системи соціального захисту населення від негативних явищ, пов'язаних з реформуванням та реорганізацією земельних відносин і аграрного сектору економіки.

Вільний земельний ринок не функціонує в жодній країні, оскільки в більшості існує мораторій на продаж землі іноземцям [8]. Частина існуючих високоефективних моделей землекористування і землеустрою економічно розвинених зарубіжних держав і їх союзів була побудована з урахуванням досвіду управління земельними ресурсами, набутого в радянські часи, щодо планування і організації території, раціонального використання і охорони земель на великих територіях, що враховувало і поєднувало державні, колективні і особисті інтереси в даній сфері. Досвід і практика зарубіжних країн в галузі управління земельними ресурсами мають бути використані при вдосконаленні управління земельними ресурсами в Україні у найкоротший термін.

Враховуючи світовий досвід проведення земельних реформ, пропонуємо в Україні провести такі заходи: 1) повністю профінансувати і додержуватись Закону України «Про Генеральну схему

планування території України», завершити формування системи кадастру та реєстрації земель; 2) ввести обов'язковість землеустрою; 3) розробити проекти землеустрою; 3) максимально спростити процедуру землевідводів і виділення земельних ділянок; 4) впровадити методичку нормативної грошової оцінки як бази оподаткування земель; 5) розробити і прийняти до 2015 року новий, адаптований і гармонізований з європейськими нормами, Земельний Кодекс України на нових правових засадах; 6) розбудувати інфраструктуру земельного обігу, а особливо створити Державний (національний) земельний банк та державний фонд земель, спочатку як державні фінансові установи, а потім як відкриті акціонерні товариства; 7) приєднатися до міжнародних інформаційних мереж з вивчення питань розвитку земельних відносин проаналізувати ситуацію і розробити стратегію розвитку земельних відносин, включивши програмні інструменти в розвитку аграрного сектору та сільських територій, розпочавши з пілотних проектів, окремих зон і регіонів, віддаючи перевагу стимулюючим заходам, а не санкціям, обмеженням і примусам; 8) сформувавши дієві підвалини, як адміністративної так і адміністративно-територіальної реформи на принципово нових підходах розвитку земельних відносин, недопущенні критичного зниження демографічного потенціалу окремих сільських рад і цілих районів за рахунок економічного стимулювання розселення.

**Висновки з даного дослідження.** Досвід країн Європейського Союзу свідчить, що приватна власність на землю в плані захисту навколишнього природного середовища має суттєві переваги, оскільки приватна власність означає довготривалість її використання, адже власник має надійні перспективні плани використання землі на десятки років. Світовий досвід засвідчує поступове звуження сфери ринкових відносин. Земельні ресурси обмежені, тому всякі реформування є наслідком перерозподілу земель і доходів від їх використання. Враховуючи світовий досвід, в Україні бажано було б запровадити охоронні заходи та правову відповідальність щодо використання землі приватними власниками.

Перерозподіл земельних ресурсів між власниками і землекористувачами в Україні, з урахуванням світового досвіду, супроводжується принциповими змінами в системі ціноутворення на засоби виробництва, сільськогосподарську продукцію, формування фінансово-кредитної та податкової політики, вдосконаленням зовнішньоекономічної діяльності на світовому ринку.

#### Література

1. Будзалов И. Земельный оборот как условие эффективной системы аграрных отношений / М.И. Будзалов // АПК: экономика и управление. – 2007. – № 10. – С. 6.
2. Гуроров О.І. Земельно-ресурсний потенціал та проблеми його раціонального використання: Лекція / О.І. Гуроров – Харк. нац. аграр. ун-т ім. В.В. Докучаєва. – Х., 2002. – 70 с.
3. Данкевич А.Є. Світовий досвід оренди земель / А.Є. Данкевич. – Економіка АПК. Міжнародний науково-виробничий журнал. - 2007. – № 3. – С. 138–142.
4. Дієсперов В.С. Земля як головний природний ресурс сільських територій і країни / С.В. Дієсперов. – Економіка АПК. Міжнародний науково-виробничий журнал. – 2010. – № 9. – С. 102–109.
5. Кваша С.М. Земельні відносини в контексті моделей розвитку сільського господарства України / С.М. Кваша. – Економіка АПК. Міжнародний науково-виробничий журнал. – 2009. – № 3. – С. 54–57.
6. Мусаєва А.К. Державний земельний банк як регулятор ринку землі / А.К. Мусаєва. – Економіка АПК. Міжнародний науково-виробничий журнал. – 2010. – № 4 – С. 171–175.
7. Пасхавер Б.Й. Ринок землі: світовий досвід та національна стратегія / Б.Й. Пасхавер // Економіка АПК. Міжнародний науково-виробничий журнал. – 2009. – № 3. – С. 47–53.
8. Федоров М.М. Особливості формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / М.М. Федоров. – Економіка АПК. Міжнародний науково-виробничий журнал. – 2007. – № 5. – С. 73–79.