

УДК 332:2

А.О.Вольська, к.е.н., **А.О.Ніколашин**, к.е.н.,
Подільський державний аграрно-технічний університет,
м. Кам'янець-Подільський

ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ В УКРАЇНІ

У статті автори з'ясовують проблеми сучасного використання земельних ресурсів в Україні й обґрунтовують конкретні пропозиції з їх розв'язання через реалізацію основних напрямів еколого-економічної концепції.

В статье авторы выясняют проблемы современного использования земельных ресурсов в Украине и обосновывают конкретные предложения по их решению через реализацию основных направлений эколого-экономической концепции.

In this paper the authors zyasovuyut problems of modern land use in Ukraine and justify specific proposals to address them through the implementation of key ecological and economic concepts.

Ключові слова: земельні ресурси, земельна реформа, сталий розвиток, землекористування, концепція, інвестиції, іпотека.

Земельна реформа, яка фактично розпочалася одночасно зі здобуттям державної незалежності України, основною своєю метою передбачала заміну неефективного, технологічно відсталого ладу новою системою землекористування європейського типу, заснованою на міцних фермерських господарствах, в основі функціонування яких лежить приватна власність на землю.

Дискусії щодо наукового обґрунтування сталого розвитку, раціонального використання земельних ресурсів набувають все більшої гостроти, багато аспектів теоретичних, методологічних, методичних проблем організації використання та охорони земель залишаються невирішеними, що і зумовлює необхідність подальших досліджень.

У Концепції державної цільової програми земельних відносин в Україні на період до 2020 року зазначено, що на сьогодні ситуація щодо володіння, користування і розпорядження землею залишається складною і такою, що вимагає невідкладного поліпшення. Найгострішими проблемами є: незавершеність процесів реформування економічних та правових відносин власності; недосконалість системи державного управління у сфері використання і охорони земель, земельного законодавства та інфраструктури ринку земель, нерозвинутість автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру, відсутність механізму економічного стимулювання використання і охорони земель. Роботи із запровадження раціонального землекористування проводяться досить повільно. Відсутнє перспективне прогнозування розвитку земельних відносин, не визначена оптимальна модель сільськогосподарського землекористування. Низькою залишається ефективність використання земель у сільському господарстві через невизначеність системи регулювання земельних відносин, не завершено введення у повному обсязі в економічний оборот земельних ділянок та прав на них [3].

Стале землекористування визначається як землекористування, що охоплює комплекс заходів, методів та механізмів, спрямованих на забезпечення раціонального використання і охорони земельних ресурсів. Зокрема, ст. 1 Закону України «Про землеустрій» визначає, що стале землекористування – це

форма та відповідні до неї методи використання земель, що забезпечують оптимальні параметри екологічних і соціально-економічних функцій території.

Прагматикою та проблематикою раціонального землекористування займаються такі вітчизняні вчені, як А.Третяк, В.Другак, П.Саблук, О.Котикова, О.Гуторов, М.Щурик, В.Борщевський, А.Сохнич, Н.Паляничко, Х.Притула та ін.

Мета статті полягає у формулюванні проблем використання земельних ресурсів і обґрунтуванні шляхів їх подолання.

У державі сформовано велику кількість землевласників, і нині немає жодного суб'єкта власності, якого б не торкалися земельні відносини. Проблемним залишається питання законодавчого забезпечення земельних відносин в Україні, причому труднощі полягають не так у відсутності достатньої кількості нормативно-правових документів, як в неузгодженості багатьох із них. Важливим завданням також є посилення державного контролю за використанням і охороною земель як унікальним і стратегічно важливим національним ресурсом.

Для розробки багатоаспектних питань раціонального землекористування, збереження, відтворення і використання ресурсного потенціалу необхідним є залучення інвестицій. Комплексний характер поняття «інвестиції» дає змогу розглядати «земельні інвестиції» як соціально-економічну категорію. Врахування різних існуючих поглядів на сутність інвестицій в землересурсну сферу дозволяє сформулювати власне трактування цього поняття: земельні інвестиції – це процес перетворення всіх видів майнових та інтелектуальних цінностей в раціонально організоване землекористування і охорону земельних ресурсів з метою отримання доходу та/або збереження соціальної значущості землі [1].

Дослідження вчених засвідчують, що розширення інвестиційної діяльності вимагає створення сприятливого інвестиційного клімату шляхом стимулюючого державного втручання в соціально-економічні процеси. Поліпшення інвестиційної діяльності потребує також безпосередньої участі влади у цьому процесі. Органи влади повинні не стояти осторонь інвестиційного процесу, а активно брати участь у залученні інвестицій і створенні конкурентоспроможного сільського господарства. Очевидним є те, що без інвестицій подолати існуючу деструктивність, спричинену дрібноземеллям, буде вкрай складно та важко [8].

На думку А.М.Третяка, В.М.Другак, доступ до іпотечного кредитування створює умови для розвитку різних форм великого й малого бізнесу, здатного оперативно реагувати на зміну попиту на ринку. Він збільшує масштаби інвестицій, які надходять в країну, і, що особливо важливо, сприяє росту зайнятості населення.

Для України сьогодні важливе значення має просторова й змістовна база іпотечного кредитування під заставу землі і її поліпшень. Вітчизняний і світовий досвід показує, що просторову базу іпотечного кредитування під заставу землі повинні становити земельні ділянки, які перебувають у приватній власності або довгостроковій оренді та пройшли державну реєстрацію у встановленому

законом порядку [6; 7]. Що стосується змісту робіт, для реалізації яких призначений кредит під заставу землі, то їх предметом можуть бути, як правило, довгострокові заходи щодо землеустрою закладеної території. Така просторова і змістовна база для сільськогосподарського землекористування створюється відповідно до положень закону України «Про землеустрій» шляхом здійснення землеустрою щодо створення нових і впорядкування існуючих землеволодінь та землекористувань, а також внутрігосподарського землевпорядкування їх території.

Предметом іпотеки може бути:

- вся земельна ділянка, що перебуває у власності юридичної особи – сільськогосподарського підприємства, фермерського господарства або у власності громадянина, що веде селянське господарство;

- частина земельної ділянки, якщо ніякі законні обмеження не перешкоджають оформленню цієї частини в окрему земельну ділянку і якщо відчуження цієї ділянки не створює значних труднощів для здійснення сільськогосподарського виробництва на земельному масиві, що залишився. Передача в заставу частини земельної ділянки (або права на частину земельної ділянки) здійснюється після виділення її в натурі (на місцевості) відповідно до документації із землеустрою;

- право оренди земельної ділянки, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), якщо інше не передбачено законом [6, с. 32-33].

Державне регулювання, включаючи квотування експорту сільськогосподарських культур, здійснюється в інтересах обмеженого кола виробників, що виключає з ринкової конкуренції переважну частину фермерських господарств та фізичних осіб-підприємців, а значить, і унеможливорює купівлю ними достатніх обсягів землі після її запровадження у ринковий обіг. Це зазначили у своїй науково-аналітичній доповіді вчені з Інституту регіональних досліджень [4, с.34].

Водночас, науковці стверджують, що «диверсифікований могутній капітал не бажає зв'язуватися із селянами і сільрадами, брати на себе відповідальність за ситуацію на територіях, де він заволодів ресурсами, якими забезпечувалися доходи населення та соціальні умови його проживання» [2].

У процесі виконання заходів земельної реформи так і не була проведена екологізація землекористування. Попри те, одним із головних результатів земельної реформи мала стати оптимізація структури земель країни, у т.ч. зменшення обробки площ деградованих і малопродуктивних сільськогосподарських угідь [4; 5].

Наведені факти змушують засумніватися у можливості суттєвого покращення ситуації з використанням земель сільськогосподарського

призначення після зняття в Україні мораторію на їх купівлю-продаж.

Так, досліджуючи специфіку формування земельних відносин у незалежній Україні як основу для формування українського земельного ринку, включаючи

вплив на цей процес механізмів здійснення земельної реформи, першочергову увагу звертає на себе відсутність належних інституційних передумов для запровадження цивілізованого ринкового обігу землі. Адже в Україні до цього часу не сформовано повноцінної інформаційної бази про власників і реальний стан використання земельних ділянок, відсутня належна виробнича і комунальна інфраструктура для розвитку сільськогосподарської кооперації та ведення високотехнологічного агробізнесу, існують прогалини в контрактному праві, потребує удосконалення система судочинства, спостерігається дефіцит ефективно діючих фінансово-банківських установ, готових кредитувати сільськогосподарське виробництво і розвиток підприємництва на сільських територіях, не вистачає консалтингових центрів, бірж та аукціонів тощо.

Причини критичної ситуації в сільськогосподарському землекористуванні України обумовлені дією як суб'єктивних, так і об'єктивних чинників. Трансформація земельних відносин призвела до створення нової структури землекористування, яка не враховує змін та впливу на навколишнє природне середовище. Теоретичні та практичні дослідження доводять необхідність розробки нової еколого-економічної концепції розвитку вітчизняного агропромислового виробництва. Відтак, перехід до завершального етапу земельної реформи не може відбутися без формування нових та суттєвої модернізації діючих економічних інститутів, а саме: економіко-правових форм власності, виробництва та управління, фінансових інститутів, ринкової інфраструктури тощо. Реалізація основних напрямів еколого-економічної концепції, спрямованих на досягнення сталого розвитку природи та суспільства, сприятиме формуванню нового економічного механізму природокористування.

Список використаних джерел:

1. Гуроров О.І. Напрями формування сталого сільськогосподарського землекористування в умовах трансформації земельних відносин О.І.Гуроров. [Електронний ресурс] / Режим доступу: [Ошибка! Недопустимый объект гиперссылки.](#)
2. Дієсперов В. Наслідки утворення підприємств великих землеволодінь / В. Дієсперов // Економіка АПК. –2011. –№ 3.
3. Концепція Державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року : [Електронний ресурс] / Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/743-2009-%D1%80/conv>
4. Проблеми та перспективи розвитку сільських територій України (на прикладі Карпатського регіону): науково-аналітична доповідь / [В.В. Борщевський, Х.М.Притула, В.Є.Крупін, І.М.Куліш]; НАН України. Інститут регіональних досліджень; [наук. ред. В.В.Борщевський]. – Львів, 2011. – 60 с.
5. Розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / Аналітична доповідь. – К.: Національний інститут стратегічних досліджень, 2011.
6. Третяк А.М., Другак В. М. Концептуальні засади іпотечного кредитування під заставу земель сільськогосподарського призначення і їх землеустрою / А.М.Третяк, В.М.Другак // Економіст – № 8 – серпень – 2013. – С. 31-34.
7. Третяк А. М. Землевпорядне проектування: упорядкування існуючих сільськогосподарських землеволодінь та землекористувань та їх угідь / А. М.Третяк, В.М.Другак, І. Г. Колганова. – К. Держкомзем України. 2009. – 210 с.
8. Щурик М.В. Державне регулювання інвестицій в процесі відтворення Земельних ресурсів аграрного сектора / М.В.Щурик // Економічний форум №4 – 2011. [Електронний ресурс] / Режим доступу: nbuv.gov.ua/portal/soc_gum/ekfor/2011_4/33.pdf