

## РЕФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УМОВАХ ТРАНСФОРМАЦІЙНИХ ЗРУШЕНЬ

*Галушкіна Т.П., Сидорченко Т.Ф., Криницька О.О.*

*Розглядаються процеси розвитку земельних відносин на засадах «зеленої» економіки як пануючої ідеології сучасного розвитку суспільства. Визначаються основні напрямки формування ринку землі та земельно-майнового комплексу з врахуванням принципів екологізації та державно-приватного партнерства.*

**Вступ.** У Конституції України проголошено право власності на земельні, природні ресурси українського народу, який може володіти, користуватися та розпоряджатися цим багатством [4]. Цим положенням створюється конституційна основа для регулювання земельних відносин. В Україні за роки незалежності відбулися значні зміни у формах власності на землю і більшість сільськогосподарських земель зараз перебуває у приватній власності. Для забезпечення проведення нового етапу земельної реформи вже прийнято Закон України «Про державний земельний кадастр» (7.07.2011 р.) та розроблено і прийнято у першому читанні (9.12.2011 р.) законопроект «Про ринок земель», що будуть регулювати правові та економічні засади організації і функціонування ринку земель [5,6].

При цьому поліпшення земельних відносин та подальше функціонування земельного ринку в Україні безпосередньо залежить від наступних задач:

- удосконалення державного управління земельними ресурсами та землекористуванням;
- розвитку економічних та правових відносин власності, створення спеціалізованих іпотечних установ, зокрема Державного земельного банку;
- створення сприятливих умов для залучення вітчизняних та іноземних інвестицій, що своєю чергою вимагає ефективної системи захисту прав власності;
- розвитку державно-приватного партнерства на засадах моделі «зеленої» економіки;

- домінування принципів екологізації та сталого розвитку в практиці державного управління земельними ресурсами та землекористуванням.

Як свідчить аналіз існуючих тенденцій, законодавчі вимоги та практика реалізації земельної політики у сфері економічного регулювання земельних відносин та режиму землекористування можуть бути достатнім обґрунтуванням сучасних економічних принципів, а саме:

- Формування і розвиток повноцінного ринку землі з поєднанням інтересів суспільства і громадян при забезпеченні гарантій кожного суб'єкта ринку на вільне володіння, користування та розпорядження належною йому земельною ділянкою.

- Узгодження загальнодержавних і територіальних інтересів при здійсненні заходів економічного стимулювання, розподілу коштів на використання й охорону земель, оптимізацію землекористування.

- Обов'язковість залучення коштів державного і місцевих бюджетів, зокрема, від плати за землю, для фінансування заходів щодо раціоналізації землекористування, охорони земельного фонду, здійснення робіт по управлінню у галузі використання й охорони земель.

- Імплементация екологічного фактору в сферу земельно-майнових відносин з поєднанням політики державно-приватного партнерства.

Вдаючись до детальнішого аналізу нинішнього стану земельних відносин, фахівці констатують, що реформування земельних відносин розпочиналося без необхідного фундаменту: фахово обґрунтованого визначення етапів і термінів їх проведення; еколого-економічного та соціального обґрунтування та оцінки соціальних наслідків. На жаль, ґрунтовна загальнодержавна науково-теоретична програма радикального реформування земельних та аграрних відносин в Україні своєчасно розроблена не була. Немає її і сьогодні, незважаючи на певний доробок у цьому напрямі. Це істотно позначилося на методах, формах і змісті як земельної, так і аграрної політики, а врешті – її неефективності.

Сучасна історія економічного розвитку країн ринкової економіки переконливо свідчить про необхідність посилення регулюючої ролі держави, яка повинна здійснюватися, зокрема шляхом створення належного законодавства, вдосконалення економічних методів впливу на суб'єктів підприємництва в питаннях ринкового обігу земель.

**Аналіз останніх досліджень.** Сутність, природу та розвиток земельних відносин як фундаменту формування конкурентного середовища в нових ринкових умовах вже достатньо визначено в працях відомих вчених: Бистрякова І.К., Даниленка А.С., Добряка Д.С.,

Новаковського Л.Я., Саблука П.Т., Сохнич А.Я., Третяка А.М., Хвесика М.А. та інших.

Відаючи належне існуючим теоретико-методологічним напрацюванням та незважаючи на широкий спектр питань, охоплених їх дослідженнями, можна констатувати необхідність комплексного реформування земельних відносин на засадах «зеленої» економіки в процесі успішного завершення земельної реформи.

На сьогодні «зелена» економіка виступає основною домінантою сучасної державної політики на шляху до сталого розвитку. Суть її полягає в синтезі трьох аксіом:

- неможливо нескінченно розширювати сферу впливу в обмеженому просторі;
- неможливо вимагати задоволення нескінченно зростаючих потреб в умовах обмеженості ресурсів;
- все на поверхні Землі є взаємопов'язаним [3].

Одним з сегментів її секторальної політики є раціональне землекористування. Можна стверджувати, що регулювання ринку земель в Україні має здійснюватися з урахування кращого досвіду розвинутих країн, зокрема в частині встановлення відповідних обмежень щодо продажу земель сільськогосподарського призначення.

Існує також багатий зарубіжний досвід запобігання нецільовому використанню земельних ресурсів: в окремих державах законодавством передбачено розподіл земель на зони – сільськогосподарські, міські та приміські. При цьому переведення земель з однієї категорії до іншої можливе лише з дозволу відповідних державних органів.

З огляду на економічні процеси, які характеризуються стрімким переходом до ринкових механізмів господарювання в Україні наразі гостро порушуються специфічні питання щодо формування сучасних земельних відносин, від яких суттєво залежать характер розвитку та ефективність функціонування економіки і соціальної сфери. Земельні відносини в процесі використання земель повинні орієнтуватися на підвищення ефективності виробництва й продуктивності праці та екологічне оздоровлення земельних ресурсів як складової соціально-економічного капіталу, що є домінуючим у формуванні багатства країни.

**Мета** статті полягає в обґрунтуванні теоретичних засад трансформації земельних відносин та створенням повноцінного ринку землі відповідно до вимог часу та міжнародних тенденцій.

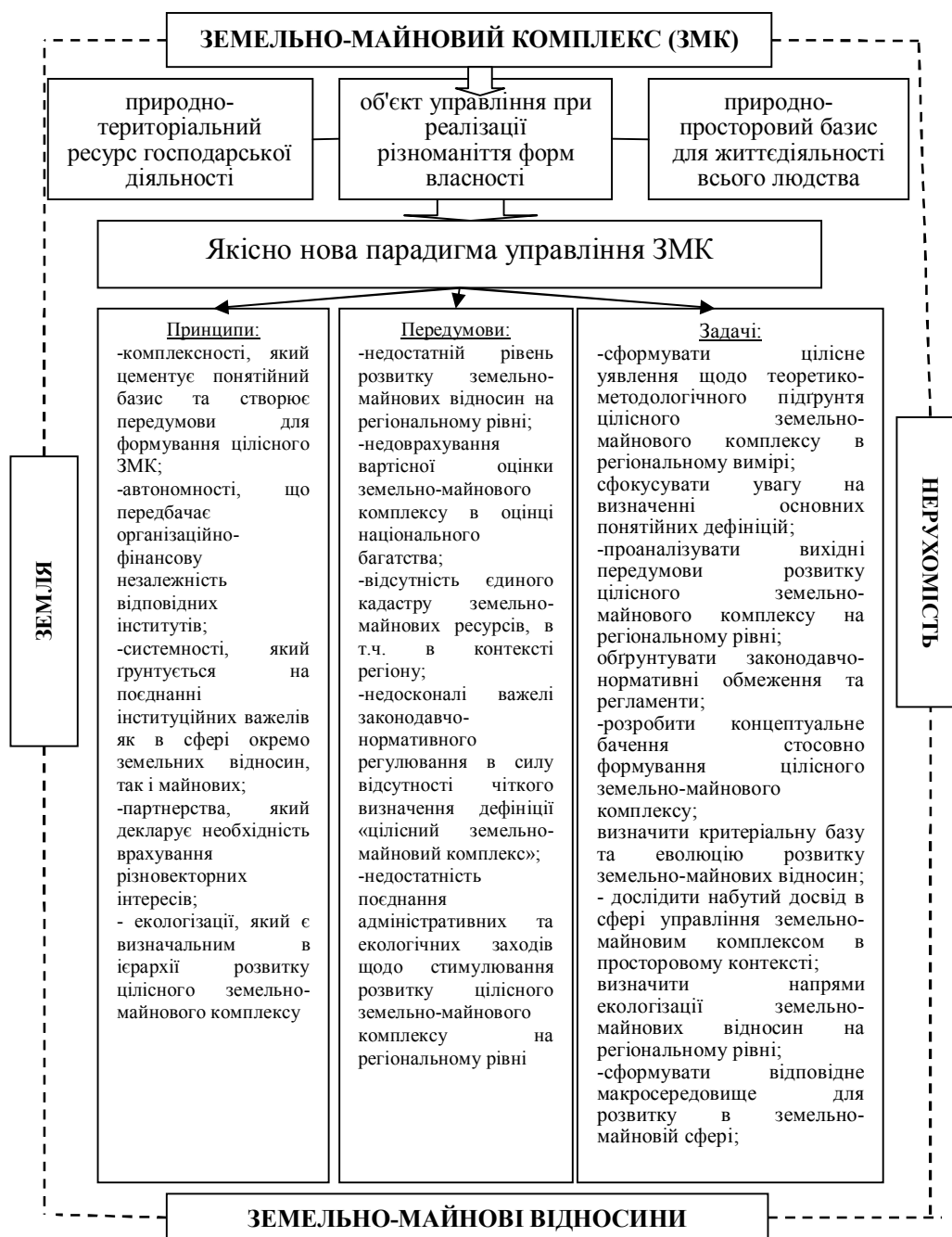
**Результати досліджень.** У нових соціально-економічних умовах виникає необхідність подальшого розвитку ефективних форм управління

земельними відносинами та раціонального землекористування, виправлення допущених помилок та розв'язання існуючих проблем на основі врахування досвіду управління земельними ресурсами через функції землі як природного ресурсу – національного багатства і капіталу та оцінки їх відносин з фінансовими важелями, що є важливою складовою ринково орієнтованої економіки країни.

Оскільки суспільство України зміщується в площину ринково орієнтованих господарських відносин, то стає очевидною можливість побудови системи управління на засадах капіталізації землі як основи національного багатства країни. У цьому контексті проблема розвитку відповідних земельних відносин, оптимізації використання й відтворення земельних ресурсів стає вкрай актуальною. Між тим аналіз існуючої в Україні системи земельної політики показує, що вона не відповідає сучасним реаліям створення системи економічного регулювання земельних відносин та управління земельними ресурсами [8].

В зв'язку з цим є потреба чітко визначити поняття, концептуальні принципи та основні задачі в напрямі формування цілісного земельно-майнового комплексу (ЗМК), основними принципами формування цілісного якого є (рис.1):

- принцип комплексності, який цементує понятійний базис та створює передумови для формування цілісного ЗМК;
  - принцип автономності, що передбачає організаційно-фінансову незалежність відповідних інститутів;
  - принцип системності який ґрунтується на поєднанні інституційних важелів як в сфері окремо земельних відносин, так і майнових;
  - принцип партнерства який декларує необхідність врахування різновекторних інтересів;
- принцип екологізації, який є визначальним в ієрархії розвитку земельно-майнових відносин.



**Рис. 1 Концептуальний базис формування земельно-майнового комплексу**

З цією метою необхідно впорядкування системи існуючих державних інститутів, які мають відношення до питань землі та її природних ресурсів; створення ефективної просторової основи формування владних інституцій шляхом проведення реформи адміністративно-територіального устрою; поширенням зарубіжного досвіду упорядкування земельних відносин тощо.

Загальна мета функціонування земельно-майнового комплексу полягає у дотриманні балансу соціо-еколого-економічних інтересів різних суб'єктів земельно-майнових відносин і забезпечення найбільш раціонального використання нерухомості. В економічній літературі поняття "земельно-майнового комплексу" визначається як сукупність трьох складових, що поєднує поняття "земля" як просторово-соціально-економічне поняття й поняття "майно", що розкриває соціально-економічні характеристики обсягу майнових прав і обов'язків різних суб'єктів права стосовно законодавчо закріпленого нерухомого майна. Третя складова терміна "земельно-майновий комплекс" розкриває сукупність земельних ресурсів в усім різноманітті форм власності й управління з урахуванням унікальності землі як природного ресурсу й головного фактору організації виробництва [5].

Виходячи з наведеного визначення, доцільно розглянути поняття "земельно-майнового комплексу" регіону як потрійну складову, що включає в себе:

- природно-територіальний ресурс господарської діяльності;
- природно-просторовий базис для життєдіяльності всього людства;
- об'єкт управління при реалізації різноманіття форм власності.

Дана класифікація характеристик поняття "земельно-майнового комплексу" регіону дозволяє розкрити його основні складові з врахуванням економічних, соціальних і юридичних позицій. З екологічного погляду, збереження екологічного балансу середовища проживання людини і відновлення корисних властивостей урбоекосистеми, як природної екосистеми, що антропогенно видозмінена у процесі господарської діяльності, актуальними є питання стимулювання інтересів щодо охорони земель, регенерації природних компонентів. Відомо, що урбоекосистема, на відміну від природної, позбавлена здатності саморегулювання і самовідтворення. Тут оптимальна екологічна обстановка мусить створюватись і підтримуватись людиною.

Земельно-майновий комплекс в загальноприйнятому розумінні – поняття інтегральне, що об'єднує в собі, з одного боку, землю як

просторовий базис і унікальний природний ресурс, а з іншого – нерухомість як об'єкт господарського використання та фінансовий капітал, яким притаманні сукупність прав з приводу володіння, розпорядження і використання.

Разом з тим, на сучасному етапі розвитку трансформаційних зрушень поняття «цілісний земельно-майновий комплекс» ще законодавчо не визначено. Ця обставина, безумовно, створює певні труднощі в визначенні його як об'єкта наукового дослідження (рис.1). Між тим, існуюча площина земельно-майнових інтересів обумовлює необхідність поглиблення саме теоретико-методологічного підґрунтя їх розвитку, в тому числі в регіональному контексті. Цей аспект в науковому плані зовсім мало опрацьований, хоча проблема в окремому розрізі як земельних відносин, так і майнових достатньо визначена.

Про це свідчать роботи як вітчизняних так і зарубіжних авторів. Однак, потребує розробки якісно нова парадигма управління земельно-майновим комплексом (ЗМК) на еколого-орієнтованих засадах.

Цьому заважає недосконалість існуючих земельно-майнових відносин. На сьогоднішній день залишається не ухваленим закон про ринок земель. Проте, саме він має чітко встановлювати особливості обігу земель сільськогосподарського призначення. Так, наприклад, обіг земель сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва може здійснюватися лише за умов дотримання таких вимог як:

- використання земельних ділянок за їх цільовим призначенням;
- дотримання вимог закону щодо переважного права суб'єктів ринку землі на придбання земель сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
- створення умов для раціонального та ефективного використання земель сільськогосподарського призначення [2].

Також документ має декларувати, хто має переважне право на придбання земельної ділянки сільськогосподарського призначення, якою має бути площа цих ділянок, як встановлюється ціна продажу, які існують обмеження тощо. Це потребує створення відповідної інфраструктури ринку земель, включаючи земельні аукціони, іпотечні установи, ріелторські фірми, мережі земельних іпотечних банків тощо, а також розробки концептуально-теоретичного підґрунтя.

Важливого значення набуває розробка системи інституціонального забезпечення, формування ринку земель, яка є необхідною основою для розбудови матеріально-технічної бази.



Рис. 2 Структурна модель інфраструктури ринку земель

Проте очевидно, що діюча зараз кредитна система, ні державна підтримка, ні активізація на фондовому ринку не в змозі в найближчий час забезпечити необхідний фінансовий базис розвитку галузі. Суттєве збільшення притоку капіталу може дати завершення земельної реформи та включення землі в економічний обіг. Земельна реформа повинна стати основою фінансово-кредитного забезпечення розвитку галузі. В Україні попередніми етапами реформи земельний капітал фактично незадіяний в економічному обороті, оскільки де-юре належить фізичним особам, які здебільшого не розуміються в підприємстві. Крім того, спостерігається практика виснажливого та неефективного використання земельних ресурсів за еколого-економічними принципами.

**Висновки:** як показує світовий досвід, від стану земельно-майнових відносин багато в чому залежить рівень і стабільність соціально-економічного розвитку країн незалежно від їх суспільно-політичного устрою. Формування ефективного земельно-майнового ринку сприяє залученню інвестицій в сферу національної економіки. Головна мета державного управління земельно-майновими відносинами -



організувати відтворення майнової власності, використовувати її дбайливо, перетворювати згідно з вимогами та умовами чергового етапу розвитку ринкової економіки, дотримуючись діючої системи управління. Однак нагальною проблемою залишається активізація процесу формування ринку земель відповідно до сучасних ринкових викликів.

### *Література*

1. Безуглий М.Д., Присяжнюк М.В. Сучасний стан агропромислового комплексу України. - К.: Аграрна наука. - 2012. - 48 с.
2. Галушкіна Т.П. Теоретико - організаційні засади формування цілісного земельно-майнового комплексу в прибережній смузі Азово-Чорноморському регіону / Т.П. Галушкіна, Т.Ф. Сидорченко, В.А. Фоменко // аналіт.-інформац. журнал Схід. – Донецьк, 2011. – Вип. №1(108) – С. 44 – 48с.
3. «Зелена» економіка крізь призму трансформаційних зрушень в Україні / Б.В.Буркинський, Т.П.Галушкіна, В.Є.Реутов – Одеса: ІПРЕЕД НАН України - Саки: ПП «Підприємство Фенікс», 2011. – 346 с.
4. Конституція України: Закон України прийнятий на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 року// Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.
5. Назарова А.А. Земельно-имущественный комплекс как объект управления / А.А. Назарова// Вестник ТИСБИ – 2008 - №2 – С.25-28
6. Про державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI/ Відомості Верховної Ради України. - 2012. - N 8. - ст.61.
7. Про ринок земель [Електронний ресурс]: проект Закону України № 9001-д від 07.12.2011. – Режим доступу: <http://rada.gov.ua/ru>
8. Хвесик М.А. Стратегічні імперативи раціоналізації землекористування в контексті соціально-економічного піднесення України / М.А. Хвесик // Економіка АПК. - 2009. - №3. - С.24-30.

### *Abstract*

**Т.Р. Galushkina, Т.Ф. Sidorchenko, О.О.Krynytska**

#### **Reformation of the land relations on the basis of "green" economy**

The processes of land relations on the principles of "green" economy as the dominant ideology of modern society are considered. The basic directions of land market and land-property complex, taking into account the principles of ecological and public-private partnerships are defined.