

*Збаравський Б.А.,
здобувач вищої освіти освітнього ступеня «магістр»
спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»
Науковий керівник: Кушнірук Т.М.
к.с.-г.н., доцент
кафедри садово-паркового господарства, геодезії і землеустрою
Заклад вищої освіти «Подільський державний університет»
kuschniruk81@gmail.com*

УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ І ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯМ В УКРАЇНІ В УМОВАХ НОВИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИНАХ

Економічні перетворення в Україні значною мірою обумовили важливість і значення управління земельними ресурсами та землекористуванням. Це пов'язано з тим, що земля, крім її традиційних властивостей (засіб виробництва, територіальний базис, природне тіло й ін.), стала об'єктом правовідносин та нерухомості. Вивчення та розроблення заходів щодо вдосконалення системи управління земельними ресурсами як економічної функції права власності на землю, в різних соціально-економічних суспільствах є надзвичайно важливим завданням, оскільки вони відіграють чи не найголовнішу роль у системі економічних відносин. У 50–70-х роках ХХ ст. у розвинених країнах відбувався процес різкого розмежування функцій володіння й управління земельною власністю як нерухомістю (капіталом). Це стало підставою для твердження, що минуле століття ознаменувалося революцією управлінців. Відповідно функція управління земельними ресурсами почала розглядатися як економічна функція власника землі.

Земельні інтереси, які виникають у суспільстві в системі управління земельними ресурсами і землекористуванням поділяються на три групи: соціальні – з приводу задоволення фізичних, психологічних, інтелектуальних та інших потреб людей; економічні – щодо товарно-грошових параметрів земельної власності; екологічні – стосовно ефективного освоєння природних властивостей земельного ресурсу. Відповідно вдосконалення управління земельними ресурсами та землекористуванням вказує на необхідність виокремлення оцінки ефективності управління вищих державних управлінців та власне землекористувачів, яка повинна розглядатися в кількох аспектах: стосовно довкілля як екологічна ефективність; матеріального виробництва – як економічна ефективність; суспільства в цілому – як соціальна та бюджетна ефективність. Обґрунтовано, що критерії і показники оцінки ефективності управління земельними ресурсами та управління землекористуванням мають бути диференційовані, зокрема: у сфері управління земельними ресурсами – адміністративно-територіальним, соціальним, екологічним, економічним та інституціональним (правовим) напрямками; у сфері управління землекористуванням – адміністративно-господарським, технологічним (інженерно-технологічним), соціальним, екологічним, економічним та інституціональним (правовим).

За результатами аналізу тенденцій змін у земельному фонді України за період 1990–2020 роки виявлено, що найбільше зменшилися площі сільськогосподарських земель (на 1925,7 тис. га) та земель лісгосподарського призначення (на 481,7 тис. га). Одночасно зросла площа земель організацій, підприємств і установ природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення (на 2878,6 тис. га), у тому числі природо-заповідного та іншого природоохоронного призначення (на 2601,6 тис.), що можна оцінювати, із екологічної позиції, як позитивний процес у перерозподілі земельних ресурсів. За досліджувальний період збільшилася площа забудованих земель (на 16,5 тис. га), що у соціальному аспекті можна вважати позитивними змінами в перерозподілі земельних ресурсів. Аналіз розподілу земель за основними землекористувачами та формами власності на землю свідчить, що найбільша частина земель України 2020 року перебувала у власності та користуванні громадян – 32 896,9 тис. га (55,1 %), у тому числі у приватній власності – 31 088,1 тис. га (94,5%). У власності та користуванні сільськогосподарських підприємств (без урахування оренди земельних часток (паїв) перебуває 1585,4 тис. га (2,7 %) земель, в інших землевласників та землекористувачів несільськогосподарських форм господарювання – 25 191,9 тис. га (42,2 %), у тому числі у приватній власності – 34,7 тис. га, або 0,1%. Ще глибші зміни відбулися у структурі власності земель сільськогосподарського призначення. Так станом на 2020 р. серед таких земель, що перебувають у державній власності найбільша питома вага (88,4%) припадала на інших землекористувачів (державні підприємства тощо). Стосовно спільної (колективної) власності, то найбільшу питому вагу (89,6%) становили сільськогосподарські підприємства; у приватній власності – відповідно у громадян (99,8%). Такі різкі зміни в розподілі земель сільськогосподарського призначення за формами власності відбулися переважно протягом 2010–2020 років.

Найбільшим власником земель сільськогосподарського призначення станом на 2020 р. були громадяни (31088,1 тис. га, або 94,5%) та сільськогосподарські підприємства щодо земель спільної (колективної) власності (1072,1 тис. га або 23,7%). Серед сільськогосподарських підприємств та фермерських господарств найбільшу питому вагу земель у власності становлять фермерські господарства (239,5 тис. га, або 25,6 %) та сільськогосподарські товариства (8,7 тис. га, або 4,5 %). Відповідно сільськогосподарські підприємства найбільше використовують земель сільськогосподарського призначення на правах оренди (84,2 %), серед яких сільгосптовариства – 10077,8 тис. га, або 37,3 %, що орендують у громадян – власників земельних часток (паїв). Одночасно сільськогосподарські підприємства орендують земель державної власності 3449,4 тис. га, або 65,0 %, у тому числі фермерські господарства – 679,5 тис. га або 13,1% та на правах користування використовується 292,6 тис. га земель сільськогосподарського призначення, із них 147,7 тис. га (50,5 %) сільськогосподарські кооперативи – земельні ділянки громадян – засновників та 44,5 тис. га (15,2 %) фермерські господарства -

земельні ділянки державної власності.

Оцінка екологічної стабільності землекористування вказує, що за роки земельної реформи на території України вона майже не змінилася і характеризується як стабільно нестійка (Кек.ст 0,40). Разом з тим, у восьми регіонах (Вінницькій, Дніпропетровській, Донецькій, Запорізькій, Кіровоградській, Миколаївській, Полтавській, Одеській областях) землекористування є екологічно нестабільним. Екологічна стабільність погіршилася в Дніпропетровській, Закарпатській, Волинській, Івано-Франківській, Київській, Тернопільській, Черкаській та Чернівецькій областях. Таким чином, землекористування України, на жаль, не відповідає екологічним вимогам щодо загального стану.

Оцінка тенденцій зміни вартості земельних ресурсів характеризує економічну ефективність управління. Вона визначається шляхом капіталізації рентного доходу (нагромадження земельної ренти протягом періоду окупності капіталу при відповідному банківському відсотку). Збільшення вартості земель відбувається як унаслідок покращення кон'юнктури, зростання ділової активності (низький банківський процент – «дешеві гроші»), так і додаткових капіталовкладень, що перевищують необхідні для відтворення. На думку А.М. Третяк та В.М. Другак, земля, по-перше, є предметом інтересу всіх без винятку категорій, груп і прошарків населення; складним вузлом загальнонаціональних, групових (відомчих, територіальних) та індивідуальних (приватних) взаємних претензій. Відповідно, управління у сфері освоєння та використання земельного фонду має всезагальний універсальний багатосуб'єктний, багатомірний і багаторівневий характер. По-друге, земля як економічна категорія бере участь у відтворювальному процесі і сферах розподілу, обміну та споживання. Так, через механізм оподаткування землекористування реалізують суспільні функції перерозподілу земельної ренти.

Підвищення вартості земельних ресурсів тісно пов'язане з розширеним відтворенням інших капіталів, залучених у процес землекористування. Розширене відтворення земельного капіталу відбувається шляхом капіталізації – перетворення доданої вартості, отриманої у процесі землекористування. Отже, від величин земельної ренти I і II залежить безпосередньо і вартість земельних ресурсів та землекористування. Зауважимо, що існує постійна зміна факторів, які впливають на формування земельної ренти. У цьому разі здатність земель (грунтів) задовольняти певні потреби людей та створювати відповідні блага має безпосередній вплив на величину вартості земельних ресурсів. Тому величина земельної ренти значною мірою залежить від основного цільового та функціонально використання земельних ресурсів.

Питома вага природної складової (вартості земельних ресурсів) варіювала від 37 (Дніпропетровська) до 96 % (Чернігівській області), інтелектуальної складової (вартість землекористування) відповідно від 4 (Чернігівська) до 63 % (Дніпропетровська область).

Згідно з оцінкою тенденцій стану використання земель України в період 2000–2010 років, що суттєвих змін у розподілі земель за соціальними інтересами не відбулося. Більше того, загальна площа землекористування громадян зменшилася на 553 тис. га, або 10,7 %. Одночасно значно змінився розподіл земель за економічними інтересами. Так, загальна площа землекористування громадян, які займаються підприємницькою діяльністю, збільшилася на 7228,8 тис. га, або 311,4 %, землекористування юридичних осіб, навпаки зменшилося на 1729,7 тис. га, або 4,4%. Розподіл земель за екологічними інтересами залишився практично без змін. Інтелектуальна складова при цьому найвища у Закарпатській області – 69 %. Враховуючи, що найбільш ефективно земельні ресурси в сільському господарстві використовувалися в 2020 році, то загалом в Україні вартість використання земельних ресурсів збільшилася порівняно з 2010 роком на 21 млрд грн, або 97 %.

Одже, якщо б зараз у сільському господарстві переважала інтелектуальна складова використання земель, а не природна, то вартість земельних ресурсів зросла б на 8 млрд грн і становила 428 млрд грн. Таким чином, доведено наявність в Україні значних резервів збільшення вартості земельних ресурсів шляхом підвищення ефективності їх управління.