

DOI 10.51582/interconf.21-22.05.2021.005

Костишин О.

кандидат економічних наук, доцент,

доцент кафедри землеустрою

Львівського національного аграрного університету, Україна

УТВЕРДЖЕННЯ ІНСТИТУЦІЙНИХ УМОВ ДЛЯ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

***Анотація.** У статті сформульовано та аргументовано теоретичні положення щодо розгляду інституційних умов для забезпечення розвитку земельних відносин, обґрунтовано напрями їх вирішення. Особливий акцент приділено розробці концептуальних та методологічних основ забезпечення розвитку земельних відносин. Окреслено пріоритети інституційних умов для забезпечення розвитку земельних відносин, інформаційного забезпечення, запропоновано структуру адміністративно-організаційного механізму регулювання земельних відносин, а також рекомендовано сценарій реформування земельних відносин, який враховує удосконалення відповідно до сучасних викликів та тенденцій їх розвитку в національному та регіональному форматі, є надійним інструментом економічного зростання в Україні. Проаналізовано напрями вдосконалення земельної політики, представлені альтернативні варіанти розвитку земельних відносин у контексті поєднання інституціонального, адміністративно-організаційного та фінансово-економічного механізмів, які охоплюють сукупність методів, інструментів та важелів, спрямованих на забезпечення відповідного ринкового середовища.*

***Ключові слова:** земельні відносини, економічне зростання, економічний механізм, використання земель, ринок земель.*

Постановка проблеми. На сьогодні досі відсутній перспективний прогноз розвитку земельних відносин, чітко не визначена оптимальна модель сільськогосподарського землекористування. У теперішніх умовах розбудови національної економіки України не завершено введення у повному обсязі в економічний обіг земельних ділянок та прав на них, низькою залишається ефективність використання земель у сільському господарстві, причиною чого виступає недосконалість системи регулювання земельних відносин. У

сучасних умовах ринкової економіки вагомою є необхідність подальшого розвитку ефективних форм управління земельними відносинами, особливо в аграрній сфері. виправлення допущених помилок та розв'язання існуючих проблем повинно базуватися на основі врахування земельного чинника, який стає повноцінним складником соціально-економічного капіталу та є основою національного багатства кожної країни. Аналіз світового економічного розвитку вимагає нагального переведення України на інноваційну основу, що в свою чергу потребує підвищення якості людського та земельного капіталів, землі і природозбереження, збільшення питомої ваги самозабезпечення продовольством. Тому логічним є те, що в центрі світової політики і економіки знаходиться саме земельний чинник. Без перебільшень можна стверджувати, що сучасний розвиток земельних відносин має бути спрямований на забезпечення економічного зростання держави. У таких ситуаціях особливої уваги набувають питання визначення пріоритетних напрямів державної земельної політики, одним з яких є інституційні умови розвитку земельних відносин в Україні.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Слід визнати, що розбудова земельної політики зараз здійснюється без необхідного науково-теоретичного фундаменту, оскільки до цього часу в країні не було єдності поглядів щодо головних принципів, економічних важелів та обмежень стосовно впровадження суто ринкових земельних відносин в Україні. Сучасні теоретичні положення стосовно формування ринкових відносин у сфері землекористування знайшли відображення в дослідженнях вчених-аграрників та економістів, таких як: І.К. Бистрякова, А.С. Даниленка, Д.С. Добряка, О.С. Дороша, О.І. Котикової, В.В. Кулінича, А.Г. Мартина, Ю.М. Палехи, А.Я. Сохничя, М.Г. Ступеня, А.М. Третьяка, М.А. Хвесика та інші [1–6].

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Однак існують певні протиріччя, пов'язані з прогалинами законодавчого регулювання земельних відносин, та декларуванням напрямів інституційних умов їх розвитку. На сьогодні можна констатувати, що недосконале інституційне та законодавче підґрунтя в Україні стримує формування

ефективного менеджменту використання земельних ділянок за їх цільовим призначенням, а це, у свою чергу, негативно позначається на доходності національної економіки. Тому необхідно прискорити процес розвитку земельних відносин на ринкових засадах, що сприятиме ефективності економічного зростання держави. Оскільки за розрахунками фахівців частка земельних ресурсів у складі продуктивних сил держави становить понад 40%. Все вищезазначене зумовлює узагальнення методологічних та теоретичних положень розвитку земельних відносин в Україні на основі їх інституційного забезпечення відповідно до європейських вимог. Метою статті є дослідження теоретичних та прикладних основ інституційних умов розвитку земельних відносин в Україні.

Виклад основного матеріалу дослідження. У сучасних умовах проявом зрілості земельних відносин є орієнтація земельної політики на ринкові методи їх формування. Така логіка визначається всім ходом суспільних рішень та динамікою інституційних процесів, що сьогодні відбуваються в Україні. При цьому недосконалість системи державного управління в площині земельних відносин передбачає реформування економічних та правових постулатів в сфері земельної політики [7; 9].

На сьогодні відсутня науково-обґрунтована методика державного моніторингу встановлення цін на ринку земель різного функціонального використання. Внаслідок цього відмічається значне коливання в вартості земельних ділянок при їх продажу чи прав оренди на них. Визначені тенденції мають місце в усіх регіонах України з різним рівнем прояву, що обумовлено недостатнім рівнем інституційних умов розвитку земельних відносин взагалі. За цих умов повинні існувати чіткі важелі регулювання земельних відносин. При цьому доводиться констатувати, що законодавча база неповна та вкрай суперечлива. Це створює низку факторів негативного впливу на розвиток та загострення наявних проблем, пов'язаних з фінансовим станом в цілому економічної системи. Визначення цілісної моделі реформування земельних відносин базується на сучасній концептуальній основі їх трансформації і спрямовано на реалізацію державної земельної політики на якісно нових

засадах, які декларують забезпечення раціонального та ефективного використання землі за її цільовим призначенням; поліпшення інвестиційного клімату, забезпечення безперешкодної реалізації прав володіння, користування і розпорядження земельними ділянками; формування багатоукладної системи господарювання на основі рівності всіх форм власності на землю, подальшого розвитку інституту власності на землю відповідно до європейської практики [11].

Сучасна інституціональна система України в галузі земельних відносин характеризується невизначеністю й не закріпленістю соціальних правил і норм екологічності формування й використання земельних масивів, ролей і статусів суб'єктів земельних відносин. Відсутність єдиної національної системи, що діє в інтересах задоволення державних і суспільних потреб, та упорядковуються відповідним соціальним середовищем, екологічною освіченістю органів державної влади й громадян стримує утвердження ефективного, конкурентоспроможного сільськогосподарського підприємництва орієнтованого на формування екологічно чистих земельних масивів та виробництво екологічно безпечної продукції [8, с. 82-90].

Дослідження у сфері сільськогосподарського землекористування свідчать про необхідність удосконалення інформаційного забезпечення в частині методичних основ формування інформації. На нашу думку, до переліку важливих та термінових питань слід включити: розробку системи показників та критеріїв для формування повнішої інформації про користування землями сільськогосподарського призначення; організацію комплексного оцінювання цих земель як основи забезпечення збалансованого сільськогосподарського землекористування.

Найважливішою ланкою інституційного забезпечення розвитку земельних відносин в Україні є державно-регуляторна складова, яка включає законодавче регулювання та оподаткування ринкових операцій із землею, недосконалість якої унеможлиблює сталий розвиток і функціонування ефективного та прозорого ринку земель. На законодавчому рівні необхідно забезпечити можливість втручання держави у процеси відчуження землі та регулювання

сфери земельних відносин в цілому. Не повинні існувати безконтрольні, тобто без участі держави, операції з купівлею – продажем землі.

Для формування ринку земель сільськогосподарського призначення необхідно запровадити на певний перехідний період обмеження щодо мінімальних розмірів та конфігурації земельних ділянок зі складу сільськогосподарських угідь, зважаючи на ймовірність загроз парцеляції земель сільськогосподарського призначення, а також створити недержавні органи регулювання ринку земель, які частково можуть фінансуватись державою. На основі вищевикладеного відповідним державним органам необхідно розробляти відповідні заходи по формуванню ринкових земельних відносин, в основі яких повинні лежати принципи державного пріоритету, цінової конкуренції та правової відповідальності за нецільове використання конкретних земельних ділянок та недопущення стихійного їх продажу. Аналізуючи напрями вдосконалення земельної політики представлені альтернативні варіанти розвитку земельних відносин у контексті поєднання інституціонального, адміністративно-організаційного та фінансово-економічного механізмів, які охоплюють сукупність методів, інструментів та важелів, спрямованих на забезпечення відповідного ринкового середовища (див. рис. 1).

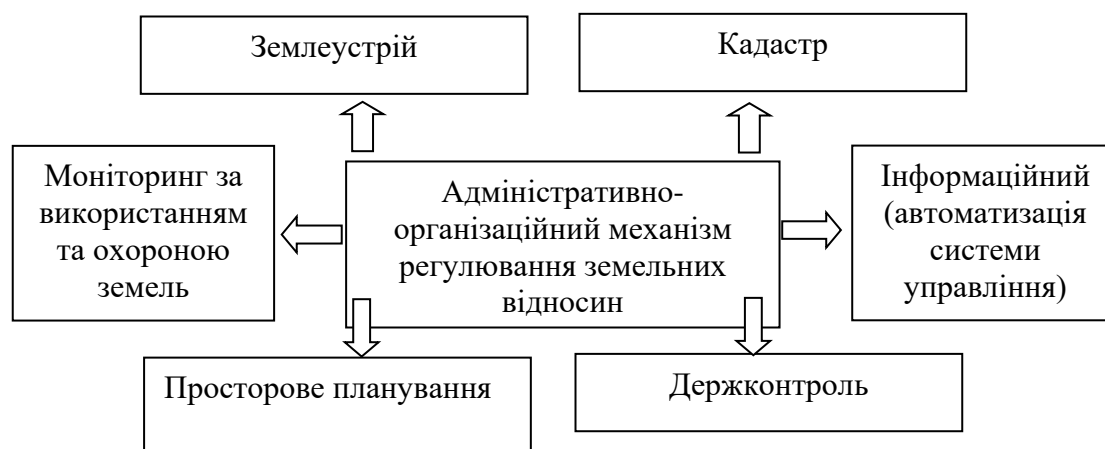


Рис. 1. Структура адміністративно-організаційного механізму регулювання земельних відносин

У цьому контексті, враховуючи, що Україна перебуває на стадії реалізації розбудови земельних відносин, безперечно є сенс відповідно до напрямів

міжнародних угод гармонізувати вітчизняне законодавство із законодавством ЄС. Таким чином, розробка адаптованого до вимог сьогодення сценарію дій по налагодженню ефективних ринкових земельних відносин в Україні дасть змогу:

- значно послабити наявні суперечності в їх площині;
- налагодити щільну взаємодію між гілками влади стосовно координації та системного планування процесу активізації розвитку відповідної інфраструктури у сфері землекористування;
- створити інституційні умови забезпечення розвитку земельних відносин;
- сприяти досягненню економічного зростання країни шляхом посилення ролі земельного чинника та зменшення рівня тінізації земельної сфери;
- чітко визначити пріоритети соціально-економічної мотивації впровадження замість «права власності» на землю права на «користування» землею;
- сформуванати мережу інститутів що забезпечують розвиток земельних відносин;
- пропагувати кращий національний досвід ефективного земельного менеджменту та земельного стратегування в практиці землекористування.

Висновки. Розглядаючи земельні відносини як передумову сталого розвитку підкреслено роль земельних відносин на основі поєднання збалансованого та інституційного підходів.

1. Обґрунтовано, що поглиблення теоретико-концептуального базису інституційних умов розвитку земельних відносин в Україні зумовлено трансформацією інституту власності на землю та включає в себе синтез принципів та регуляторних важелів, що забезпечують траєкторію інституційних зрушень у сфері земельного менеджменту, які базуються на посиленні державної підтримки процесів ринкового регулювання землекористування.

2. Сучасні тенденції розвитку земельних відносин в Україні дозволяють констатувати про необхідність удосконалення земельної політики в напрямі її

ринкової переорієнтації. У зв'язку з тим, що Україна перебуває на стадії реалізації розбудови земельних відносин, безперечно є сенс відповідно до напрямів міжнародної практики забезпечити в короткий термін посилення інституційної спроможності розвитку ринку земель за рахунок формування та дієвості фінансових інститутів, ринкової інфраструктури, економіко-правових форм власності, земельного адміністрування тощо.

3. Вважається, що на сучасному етапі ключовим проявом зрілості земельних відносин є розвиток ринку земель який знаходиться в процесі становлення, що робить цей сегмент одним із найскладніших. Це потребує удосконалення інституційних умов належного ринкового середовища в сфері земельних відносин, що, у свою чергу, визначає напрями трансформації цінових та бюджетних важелів впливу держави на ринковий обіг землі та удосконалення земельного законодавства.

4. Запропонований сценарій реформування земельних відносин, який враховує удосконалення відповідно до сучасних викликів та тенденцій їх розвитку в національному та регіональному форматі, є надійним інструментом економічного зростання в Україні за умови імплементації земельної політики до європейських стандартів та реалізації можливостей збільшення бюджетного потенціалу країни.

Список джерел:

1. Бистряков І.К. Оцінка земельно-ресурсного потенціалу в контексті просторової організації землегосподарування та розвитку економічного простору / І.К. Бистряков, О.О. Веклич, Т.С. Ніколаєнко // Економічний простір і динаміка розвитку продуктивних сил України: теоретико-методологічні основи дослідження / за ред. Б.М. Данилишина. – К.: РВПС України НАН України, 2008. – С. 47–55.
2. Добряк Д.С. Економічне стимулювання суб'єктів сільськогосподарського землекористування за діяльність, пов'язану з охороною земель / Д.С. Добряк, А.М. Третяк, А.Д. Юрченко // Землевпорядний вісник. – 1997. – № 1. – С. 38–40.
3. Дорош Й.М. Еколого-економічні імперативи реформування земельних відносин в умовах ринку: дис. ... докт. екон. наук / Й.М. Дорош. – Київ, 2012. – 372 с.
4. Сохнич А.Я. Проблеми використання та охорони земель в умовах ринкової економіки / А.Я Сохнич. – Львів: НВФ «Українські технології», 2002. – 252 с.

5. Третяк А.М. Екологія землекористування: теоретико-методологічні основи формування та адміністрування: [монографія] / А.М. Третяк. – Х.: Грінь Д.С., 2012. – 440 с.
6. Мартин А.Г. Регулювання ринку земель в Україні: [монографія] / А.Г. Мартин. – К. Аграр Медіа Груп, 2011. – 252 с.
7. Павлов О.І. Управління соціально-економічним розвитком сільських територій України: дис. ... докт. екон. наук: спец. 08.00.03 / О.І. Павлов. – К., 2010. – 378 с.
8. Пендзей Л.П. Формування та інституційне забезпечення ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення / Л.П. Пендзей // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. – № 4'2015. – С. 82-90.
9. Статівка Н.В. Державне регулювання продуктивності аграрного сектора економіки України: дис. ... докт. екон. наук: спец. 25.00.02 / Н.В. Статівка; Нац. акад. держ. упр. при Президентові України, Харк. регіон. ін-т держ. упр. – Х., 2011. – 514 с.
10. Статистика / Державне агентство земельних ресурсів [Електронний ресурс]. – URL:: <http://land.gov.ua/zvitnist/statystyka/104693-zemelnyi-fond-ukrainy-stanom-na-1-sichnia-2013-roku-ta-dynamika-ioho-zmin-v-porivnianni-z-danymy-na-1-sichnia-2012-rokiv.html>.
11. Гузій О.І. Механізми впливу органів місцевого самоврядування на аграрні відносини: дис. канд. наук з держ. управ-ління: спец. 25.00.04 / О.І. Гузій. – Х., 2010. – 221 с.
12. Електронний ресурс. URL: <https://land.gov.ua/info/proekt-rozporiadzhennia-kabinetu-ministriv-ukrainy-pro-skhvalennia-kontseptsii-derzhavnoi-tsilovoi-prohramy-rozvytku-zemelnykh-vidnosyn-ta-natsionalnoi-infrastruktury-heoprosorovykh-danykh-v-uk/>