
ІПОТЕКА ЗЕМЕЛЬ ТА КАПІТАЛІЗАЦІЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

УДК 332.2:332.3

ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ПЛАНУВАННЯ ЯК ЧИННИК ПІДВИЩЕННЯ РІВНЯ КАПІТАЛІЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ

*Дорош О.С., доктор економічних наук, доцент
Національний університет біоресурсів і природокористування України*

Обґрунтовано, що наявність відкритої системи захисту прав власності на землю та майно, чітко визначені законодавчі норми та розроблення проектів територіального планування землекористування мають бути обов'язковими стадіями процесу управління землями сільських територій, що забезпечить належне функціонування земельного капіталу на селі та позитивно впливатиме на його соціально-економічний розвиток.

Ключові слова: територіальне планування землекористування, капітал, земельний капітал, капіталізація земель, капіталізація землекористування, сільські території.

Постановка проблеми

Ернандо де Сото зазначає, що «...капітал створюють не гроші, його створюють люди, яким система власності дає змогу кооперуватись і, відштовхуючись від нагромаджених активів, шукати способи розширення виробництва» [1, ст. 65]. Власність на землю – своєрідна економічна субстанція, що виникає, існує та зникає за об'єктивними законами розвитку природи, економіки і суспільства, яка детермінує поведінку людини у виробництві і суспільному житті щодо освоєння, розподілу і використання землі

(земельних ділянок, землекористування) як капіталу [8]. У країнах Заходу капітал виникає завдяки прихованим процесам, які відбуваються в лабіринтах офіційно визнаної системи захисту прав власності на землю, майно та інші матеріальні речі і нематеріальні явища. Ця інформація та єдине законодавство становлять основу кредитної системи та дають можливість керувати ризиками за допомогою інструментів страхування і застави.

Для прикладу, у 179 країнах що розвиваються та постсоціалістичних країнах 85 % усієї міської землі й від 40 до 53 % земельних ділянок на селі

перебувають у такій формі володіння, яка унеможливило перетворити їх на капітал (ділянка не відповідає режимові землекористування; не оформлено землевідвід; передано у власність з порушенням вимог закону і т.д.) [1, ст. 41-42]. Лише 25 із 200 країн світу продають капітал у достатній кількості, аби повною мірою скористатися світовим розподілом праці. Сумарна вартість нерухомості, якою володіють бідняки у третьому світі, але не мають на неї юридичних прав, становить щонайменше 9,3 трильйона доларів [1, ст. 44]. Цей процес набуває подальших обертів із-за відсутності процесу репрезентації активів. У результаті більшість із них недокапіталізована.

Тому вихідною інформацією, яка забезпечить нагромадження капіталу, вважається єдина формалізована система майнових прав, якій властиві такі риси, як: *а) вираження економічного потенціалу активів; б) інтеграція розпорошеної інформації; в) відповідальність власників; г) зростання ліквідності активів; д) розвиток соціальних зв'язків; е) безпека угод* [1, ст. 52-62].

Крім того, головною метою у перетворенні сільських територій на об'єкт капіталізації має виступати їх просторовий розвиток, що є невід'ємним елементом територіального планування землекористування. Такий підхід визначатиме інноваційну модель розвитку сільських територій в економічному просторі країни, що значною мірою впливатиме на розроблення документів стратегічного планування землекористування як на національному і регіональному, так і місцевому рівнях. У рамках визначеного підходу актуалізується пріоритетність територіально-просторових форм організації економічної діяльності. Першочерговим завданням

реалізації цього напрямку є розроблення документів територіального планування землекористування, зокрема: планів розвитку землекористування (зонування земель за їх категоріями та типами) в межах територій рад або їх груп, планів територіальних обмежень (обтяжень) у використанні земель в межах територій рад або їх груп, плани земельно-господарського устрою території населеного пункту – на місцевому рівні, а на локальному та господарському рівнях - плани земельно-господарського устрою території землеволодіння або землекористування окремих кооперативних чи корпоративних підприємств. Стратегічні особливості документів територіального планування землекористування територій сільських і селищних рад забезпечуватимуть планування просторового розвитку в довгостроковій перспективі.

В науковій літературі виділяють декілька видів капіталу, а саме: природний, земельний, людський, інтелектуальний, майновий, фінансовий, соціальний, культурний і політичний [5]. В сукупності ці види капіталу впливають на формування виробничого капіталу – основи покращення життя людей у сільській місцевості. Це означає, що українцям необхідно навчитись виявляти активи та перетворювати їх на капітал, тому що «капітал – це сила, яка підвищує продуктивність праці і створює багатство країни» [1].

Саме сьогодні Україна перебуває у стані пошуку шляхів залучення земельних активів, особливо сільських територій, як чинника забезпечення соціально-економічного їх зростання, що можливо реалізувати через завершення робіт з розмежування земель державної та комунальної власності,

виділення земельних ділянок для розвитку малого і середнього бізнесу на селі та за наявності ефективних, дієвих систем реєстрації й гарантування прав на земельні ділянки і нерухомість. А це забезпечить функціонування прозорого земельного ринку, розвиток ринкової інфраструктури, земельно-інформаційних систем, залучення інвестицій у нові сільськогосподарські технології, підвищення рівня життя людей та, зрештою, територіально-просторових форм організації економічної діяльності.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

Теоретико-методологічне осмислення капіталізації земельних ресурсів регіону на засадах сталого розвитку, дослідження сутності та поняття земельного капіталу, його місце у складі природного капіталу та національного багатства країни відображено у працях вітчизняних та зарубіжних вчених: Ш.І. Ібатулліна [3], А.М. Третьяка [8], М.А. Хвесика [4], Ернандо де Сото [1] та ін. Однак динамічність змін ситуації в економіці країни вимагає поглибленого вивчення основних аспектів капіталізації земель сільських територій через здійснення комплексу робіт з територіального планування землекористування.

Мета статті – обґрунтувати вплив територіального планування землекористування на капіталізацію земель сільських територій.

Виклад основного матеріалу

Найважливішими активами сільської економіки щодо розвитку території в сучасних умовах є відносно дешеві земельні, природні і трудові ресурси. Зазначене суттєво впливає на

зміну структури сільськогосподарського землекористування, що вимагає розроблення нових підходів до планування їх розвитку у довгостроковій перспективі. Тому територіальне планування землекористування має стати одним із основних інструментів державної земельної політики щодо гармонізації державних, бізнесових та громадських інтересів на селі.

Загальна вартість земельного капіталу в аграрному секторі економіки України станом на 2010 рік складає 714,8 млрд. грн., природна складова – 566,7 млрд. грн. (79 %) та інтелектуальна складова – 148,1 млрд. грн. (21 %). Разом з тим, вартість капіталу на селі, який не працює, складає біля 50 млрд. дол. США. [8, ст. 432]. По-перше, це результат незадовільного ведення Поземельної книги, а по-друге - відсутній реєстр прав на нерухоме майно. Інформація про угоди із земельними ділянками частково зберігається, але не в офіційному державному реєстрі земельних ділянок та іншої нерухомості. Це означає, що більшість земельних ділянок та ресурсів, розміщених на них, що перебувають у приватній власності, знаходиться в тіні (тіньова економіка виробляє близько 50 % ВВП). Таким чином, ігноруються норми ст. 21 Земельного кодексу України, згідно з якими якої реєстрація земельних ділянок здійснюється у складі державного реєстру земель. Створення відкритої системи реєстрації власності забезпечувало б загальнодоступною інформацією про майнові права землеволодільців та землекористувачів, підвищувало б відповідальність власників земельних ділянок, землекористувачів, гарантувало б виконання угод, а політична воля до того, щоб замінити корумпованого економічного регулю-

вальника в країні, призвели б до значного росту величини земельного капіталу. Адже, легальна власність – річ надзвичайна, набагато більша за право володіти та розпоряджатися.

Щоб уникнути цих проблем, треба зрозуміти, що ефективність земельного капіталу залежить від належного функціонування його складових: реєстраційно-інформаційної, економічної, політичної, історичної та інституціональної. Біл Гейтс – найуспішніший і найбагатший підприємець у світі, завдячуючи як своєму особистому таланту, культурному середовищу і «протестантській етиці» так і ефективній системі майнових прав Сполучених Штатів [1, ст. 197].

А.М. Третяк зазначає, що земельний капітал – це сукупність благ (земельних), якими розпоряджається людина на відповідних правах (або які вона може використовувати) та які є синтезом природної енергії в різних формах і людських здібностей (праці, інтелекту людини). Сюди також включено земельні поліпшення та інше предметне багатство (дорожня, інженерна, меліоративна інфраструктура тощо), нерозривно пов'язане із землекористуванням чи ділянкою землі та раніше створене людиною у вигляді матеріальних і нематеріальних засобів, ресурсів, інформацій [8].

Земельний капітал може проявляти себе у різних формах: за сферами застосування (капітал сфери виробництва і капітал сфери обігу); за напрямками інвестування (речовий, соціальний); за масштабом функціонування (місцевий, регіональний, національний); за значенням у створенні та перерозподілі доходу (реальний, фіктивний); за роллю у відтворювальному процесі (капітал власності, капітал функції); за джерелами формування (власний капітал,

запозичений капітал); за формами функціонування (індивідуальний, колективний, суспільний); за інноваційною спрямованістю (не ризикований, ризикований) [8, ст. 307].

Капіталізація земель – це і вартість земельного капіталу, і процес її нарощування в результаті дії як об'єктивних процесів, так і цілеспрямованого застосування системи економічних, планувальних, організаційних, правових, демографічних, інституційних та інших заходів. Поняття капіталізації традиційно застосовується до оцінювання та управління фінансовим і реальним капіталом на рівні господарюючих суб'єктів та по-різному трактується. Щодо земельної ділянки капіталізація означає метод оцінювання її дохідності у відповідності до її цільового призначення. Проте стосовно поняття «території регіону», «території району», «території зони» термін «капіталізація» трактується не так чітко й зрозуміло, а територія і територіальні ресурси ще не сприймаються однозначно як капітал [7, ст. 344].

Рівень капіталізації земельної ділянки чи землекористування залежить, насамперед, від моделі державного управління економікою взагалі та управління земельними ресурсами зокрема. На відміну від України, у країнах, де земельний ринок тісно інтегрований у систему ринків капіталів високоєфективне землекористування спостерігається при високому рівні капіталізації земель.

Отже, на нашу думку, процес капіталізації земельних ділянок чи землекористування сільських територій відбувається через взаємодію таких основних факторів:

- 1) державного регулювання ринку земель та цін на земельні ділянки, землекористування та прав на них в

цілому;

2) механізми державного та ринкового регулювання земельних відносин;

3) сприяння економічному регулюванню землеволодіння та землекористування (національна та регіональна економіка);

4) співвідношення попиту і пропозицій земельних ресурсів.

Таким чином, капіталізацію земельних ділянок чи землекористування маємо розглядати як із позиції оцінювання їх вартості та прав на них з метою перетворення земельного ресурсу на актив, привабливий для інвестицій, так і з позиції збільшення цієї вартості у землекористуванні з врахуванням економічних, організаційних, правових та планувальних механізмів управління. При цьому виявлення активів та перетворення їх на капітал і нарощування вартості земельного капіталу має здійснюватися залежно від територіального рівня (національного, регіонального чи місцевого), категорій земель (галузі діяльності, цільового призначення), максимального врахування у процесі капіталізації інфраструктури сільських територій.

Отже, для забезпечення належного функціонування земельного капіталу планування землекористування має бути обов'язковою стадією процесу управління землями сільських територій. У цьому сенсі ефективне територіальне управління земельними ресурсами і землекористуванням неможливе без територіального планування землекористування з чітким визначенням цілей розвитку об'єкту управління і діяльності суб'єкта управління (територіальних органів). Капіталізація земельних ресурсів проявляється шляхом управління системою володіння і користування

землею при передачі або перерозподілі наявних прав та пов'язаних з ними обов'язків на добровільній або примусовій основі через угоди, пов'язані з правами володіння й користування та інші методи регулювання, реформування, перерозподіл, вилучення, а також реституцію.

Територіальне планування землекористування – це процес визначення видів раціонального землекористування та його режиму на певній території адміністративно-територіальних утворень, оцінювання стану використання земельних ресурсів й альтернативних моделей землекористування та інших природних, соціальних і економічних умов з метою вибору й освоєння видів і типів землекористування, напрямів діяльності, які є найкращими для досягнення поставлених завдань [2].

Саме вищенаведені проекти територіального планування землекористування територій сільських і селищних рад є документами, які забезпечують планування просторового розвитку на довгострокову перспективу на локальному (місцевому) рівні, тобто мають стратегічний характер.

Розроблення цієї проектної документації забезпечить еколого-економічний розвиток землекористування сільських територій. Водночас, воно дасть змогу виявляти упущені раніше можливості використання місцевих ресурсів цих територій з метою економічного зростання, створювати нову структуру розвитку землекористування сільських територій на основі диверсифікованості видів діяльності, у тому числі тих, які раніше слабо використовувалися, але в перспективі можуть стати провідними (наприклад, розвиток сільського аграрного туризму, народних промислів і підприємництва), активізувати діяль-

ність місцевих органів влади у розвиток сільських територій, виявляти внутрішні засоби та можливості для покращення структури землекористування сільських територій.

Сутнісні ознаки територіального планування землекористування в умовах нових земельних відносин, на відміну від існуючих, базуються на плануванні не лише економічного розвитку землекористування відповідної території, а й інституційних змінах ринкового середовища, його формування та функціонування, а саме:

1) науково-обґрунтований розподіл земель за їх категоріями і типами землекористування відповідно до положень Законів України «Про землеустрій», «Про охорону земель» та проекту Закону України «Про зонування земель» завдяки формуванню оптимальних параметрів співвідношення земельних угідь у ході районування та зонування земель, реалізації державних, галузевих та регіональних програм відповідно до статті 33 Закону України «Про охорону земель»;

2) оптимізацію співвідношення типів землекористування завдяки розроблення та здійснення проектів територіального планування землекористування (зонування земель за їх категоріями) із урахуванням формування оптимального співвідношення між формами (особисті селянські, фермерські та колективні господарства тощо) землекористування;

3) визначення методів використання земель з урахуванням вимог статті 34 Закону України «Про охорону земель» із дотриманням нормативів охорони земель, нормативів інтенсивності використання земель, режимів землекористування у ході їхнього формування та встановлення обмежень у використанні земель;

4) раціоналізацію землекористування на основі положень статей 47, 51-54 Закону України «Про землеустрій», статей 36 – 52 Закону України «Про охорону земель» під час розроблення заходів щодо оптимізації створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань, організації сівозмін та впорядкування угідь щодо охорони земель та ґрунтів (землепорядних регламентів землекористування).

Висновки

Отже, трансформація земельного устрою на засадах територіального планування є неодмінною умовою розвитку ринково орієнтованої системи землекористування. Важливою складовою такої перебудови має стати розвиток організаційно-інституційної структури територіального планування землекористування на рівні сільської та селищної рад, окремого землеволодіння чи землекористування, кооперативних чи корпоративних підприємств. Для забезпечення ефективного розвитку сільських територій на місцевому рівні мають розроблятися: Плани розвитку (зонування земель за їх категоріями та типами) землекористування в межах територій рад або їх груп; Плани територіальних обмежень (обтяжень) у використанні земель в межах територій рад або їх груп; Плани земельно-господарського устрою території населеного пункту, а на локальному та господарському рівнях - Плани земельно-господарського устрою території землеволодіння або землекористування окремих кооперативних чи корпоративних підприємств.

Розроблення цієї проектної документації на місцевому, локальному та господарському рівнях допоможе

виявити і репрезентувати нові активи та забезпечити перетворення їх на капітал. Адже зростання його вартості відбувається залежно від територіальної ознаки (територіального планування землекористування) через відповідні механізми управління капіталізацією землекористування в єдиному природно-екологічному, інтелектуально-соціальному та економічному середовищі, тим самим забезпечуючи сталий розвиток країни.

Саме капіталізація землекористування в Україні може стати перспективним інструментом вирішення еколого-економічних проблем землекористування й охорони земельних ресурсів і тим самим вивести країну до рівня економічного розвитку європейських країн.

Список літератури

1. *De Soto E.* Загадка капіталу. Чому капіталізм перемагає лише на Заході і ніде більше / Ернандо де Сото; пер. з англ. М. Климчук. – К. : Ніка–Центр, 2012. – 232 с.

2. *Дорош О.С.* Теоретико-методологічні засади територіального планування землекористування / О.С. Дорош. – Херсон : ФОР Грін Д.С., 2012. – 434 с.

3. *Ібатуллін Ш.І., Хвесик М.А., Дорош Й.М.* Стан та перспективи капіталізації земельних ресурсів регіону в контексті сталого розвитку України: [монографія]. – К. : Наукова думка, 2014. – 198 с.

4. Капіталізація природних ресурсів: [монографія] / За заг. ред. д.е.н., проф, акад. НААН України М.А. Хвесика. – К. : ДУ ІЕПСР НАН України, 2014. – 268 с.

5. *Курильців Р.М.* Інтегроване управління сукупним капіталом землекористування / Р.М. Курильців // Землевпорядний вісник. – 2014. - № 1. – С. 11-14.

6. Механізми управління земельними відносинами в контексті забезпечення сталого розвитку / Ш.І. Ібатуллін, О.В. Сте-

пенко, О.В. Сакаль та ін. – К. : Державна установа «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку Національної академії наук України», 2012. – 52 с.

7. Соціально-економічний потенціал сталого розвитку України та її регіонів: національна доповідь за ред. акад. НАН України Е.М. Лібанової, акад. НААН України М.А. Хвесика. – К. : ДУ ІЕПСР НАН України, 2014. – 776 с.

8. *Третьяк А.М.* Земельний капітал: теоретико-методологічні основи формування та функціонування: [монографія]. – Л. : СПОЛОМ, 2011. – 520 с.

Обосновано, что существование открытой системы прав собственности на землю и имущество, урегулированные законодательные нормы и разработка проектов территориального планирования землепользования должны быть обязательными этапами процесса управления землями сельских территорий, что в свою очередь обеспечит нормальное функционирование земельного капитала в селах и улучшит социально-экономическое их развитие.

Ключевые слова: *территориальное планирование землепользования, капитал, земельный капитал, капитализация земель, капитализация землепользования, сельские территории.*

It is proved that the presence of an open system of land and estate property rights protection, clearly defined legal standards, and the land use regional planning at local councils should be mandatory stages of the process of rural land administration, which will ensure the proper functioning of land assets in the countryside and affect positively on socio-economic development.

Keywords: *regional land use planning, capital, land assets, capitalization of land, capitalization of land use, rural areas.*
