

Зинченко Т., Константинова Е., Арзуманян Т. Особенности использования возобновляемых стратегических природных ресурсов в контексте принципов устойчивого развития

Раскрыта суть понятия «возобновляемые стратегические природные ресурсы». Приведены особенности использования с позиций концепции устойчивого развития для Одесского региона. Обоснована необходимость рационального использования возобновляемых стратегических природных ресурсов.

Ключевые слова: устойчивое развитие, земельные ресурсы, водные ресурсы, ландшафтное разнообразие, биологическое разнообразие, климатические ресурсы, рекреационные ресурсы.

УДК 332.622:63

**АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ ЗАПРОВАДЖЕННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

О. Черечон, к. е. н.

Львівський національний аграрний університет

Постановка проблеми. Реформування агропромислового комплексу України і забезпечення продовольчої безпеки держави вимагає розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення, що передбачає передачу цих земель у приватну власність, формування багатокладності економіки на основі забезпечення рівноправного розвитку різних форм господарювання, створення умов щодо ефективного та раціонального використання земельних угідь.

Дискусії щодо доцільності скасування мораторію або необхідності його продовження тривають. В умовах мораторію ринок земель існує у викривленому вигляді. Мораторій фактично стимулює виведення земельних ділянок зі сфери товарного сільськогосподарського виробництва, що негативно позначається на їхній вартості [3].

Мораторій перешкоджає оптимізації структури сільськогосподарського землекористування. Дрібну земельну ділянку неможливо обробляти із застосуванням прогресивних агротехнологій, сучасних технічних засобів. Надмірне подрібнення земельних ділянок сільськогосподарського призначення призводить до неощадливого та нераціонального використання земель через натуралізацію виробництва, зниження продуктивності угідь. Загрозливих масштабів набуває екологічно не обґрунтована практика використання орендованих земель, що призводить до повного виснаження земельних ділянок [4].

Мораторій перешкоджає залученню інвестицій в АПК. Передумовою здійснення інвестицій є існування сталого землекористування, що неможливо при оренді. Якщо йдеться про кредитування, воно практично недоступне без застосування іпотечних механізмів. Іпотека передбачає можливість відчуження заставленого майна (земельної ділянки). Мораторій шкодить соціальним і економічним інтересам переважної більшості власників земельних часток [2]. Спадкоємці

сільських жителів проживають переважно в іншій місцевості і не бажають самостійно працювати на землі. Понад мільйон власників земельних паїв не мають спадкоємців. Селяни старших вікових груп не зможуть сподіватися на забезпечену земельною власністю старість, якщо не матимуть можливості реалізувати землю.

Проблема оптимізації землекористування не може бути ефективно вирішена іншими засобами, зокрема за допомогою оренди. Оренда землі є економічно не вигідною власникам земельних часток. Безальтернативність оренди зумовлює повну залежність орендодавців від орендарів, які часто безвідповідально використовують ґрунтовий покрив. Таким чином, вважаємо, що мораторій не вирішує поставлених перед ним завдань, породжуючи інші проблеми. За роки мораторію законсервовано вкрай неефективну аграрну структуру, яку адміністративними методами оптимізувати неможливо. Для вирішення проблем попередження обезземелення селян та запобігання спекуляції цілком можливо використати альтернативні механізми. Такою альтернативою є належне державне регулювання купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. У вітчизняній науковій літературі активно обговорюється питання вдосконалення законодавчої бази щодо формування ринку земель сільськогосподарського призначення. Проблемам купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення в Україні присвятили свої праці М. С. Богіра, С. І. Дем'яненко, Д. С. Добряк, Й. М. Дорош, Л. Я. Новаковський та багато інших учених.

Постановка завдання. Метою цієї публікації є систематизація проблем щодо запровадження регульованого ринку земель сільськогосподарського призначення.

Виклад основного матеріалу. Конституція України, прийнята 28 червня 1996 року, закріпила три форми власності на землю, які має весь цивілізований світ – приватну, державну та комунальну.

Майже 70 % сільськогосподарських угідь у процесі реформи передано громадянам України у власність. Це здійснено на безоплатній основі. На початок реформи, яку розпочато 15 березня 1991 року, землю у користуванні мали 6 млн громадян.

Сьогодні землю у власності або користуванні мають понад 25 млн громадян України, тобто практично кожна сім'я. Однак лише зміна форми власності на землю не може змінити ефективність землекористування, віддачу землі, рівень родючості [5].

Цьому повинна сприяти обґрунтована, виважена і зрозуміла державна аграрна політика. Ми ж не мали конкретних програм ні земельної, ні аграрної реформ.

Фрагментарні рішення таких надзвичайно складних питань не завжди були безпомилковими. Особливо це стосується парцеляції земель.

Єдиний цивілізований шлях для обігу земель – це прозорий, зрозумілий, регульований ринок земель.

Згідно з президентською програмою економічних реформ на 2010 – 2014 роки, складовою частиною якої було реформування сільського господарства та земельних відносин, знову постало питання щодо прискорення запровадження ринку

земель сільськогосподарського призначення. Воно, як відомо, пов'язане з мораторієм на купівлю-продаж земель, що використовуються для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, який було продовжено до 1 січня 2016 року. Сьогодні здаються в оренду 4,6 млн паїв, або 17,4 млн га, 1,2 млн га становлять невипребувані паї, майже стільки ж – відумерла спадщина. Частина площ не використовується зовсім і вважається землями запасу.

Відсутня актуалізована планово-картографічна база в межах адмінрайонів або колишніх територій сільрад щодо розташування і належності ділянок власникам, орендодавцям, земель резервного фонду і запасу, невипребуваних паїв та ділянок відумерлої спадщини. Подрібнене розосереджене землекористування вимагає негайної консолідації, утворення земельних масивів, які б забезпечили привабливість інвестицій в аграрний сектор та належні умови господарювання. Без запровадження регульованого державою обігу земель сільськогосподарського призначення завдання щодо консолідації земель і збільшення інвестицій в аграрний сектор реалізувати неможливо.

Нам у край важливо забезпечити умови для припинення руйнації поселенської мережі, знелюднення сіл, вжити заходів щодо працевлаштування сільського населення, формування землекористувань з урахуванням раніше існуючої їх структури на відповідних територіях та виробничого напрямку у господарюванні.

На сьогодні вжито низку заходів щодо прискорення запровадження ринку сільськогосподарських земель. Закон щодо проведення земельних торгів у формі аукціону набув чинності 19 серпня 2012 року, а закон щодо розмежування земель державної та комунальної власності, яким передбачено створення земельного банку і передача до його статутного капіталу земель сільськогосподарського призначення державної власності, почав діяти з 1 січня 2013 року. Також внесено зміни до Закону України «Про банки і банківську діяльність» та інших.

Проте Земельний кадастр України, який має містити інформацію про всі ділянки землі в країні та їхніх власників, заповнений лише на 20 %, що перешкоджає запуску ринку землі. Мінагропрод спільно зі Світовим банком розпочав реалізацію проекту щодо заповнення кадастру. Вартість робіт з інвентаризації земельних ділянок, за оцінкою міністра, становить 2 млрд грн [4].

При цьому міністр аграрної політики і продовольства України зазначив, що запуск ринку землі може забезпечити Україні великий приплив інвестицій, а також можливість використовувати землю як заставне майно під час кредитування сільгоспвиробників. Вартість усієї української землі міжнародні експерти оцінюють у 200 млрд дол.

У листопаді 2015 року Верховна Рада України продовжила мораторій на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення до 1 січня 2017 року. Ухвалений парламентом документ передбачає зобов'язання Кабінету Міністрів підготувати до березня 2016 року законопроект про обіг земель.

Держгеокадастр подав на розгляд Кабінету Міністрів України законопроект «Про обіг земель», який передбачає поетапне скасування мораторію. На першому етапі будуть продаватися тільки землі державної власності, яких в Україні близько 10 млн га. На другому етапі на ринок зможуть вийти власники земельних паїв.

Експерти розділилися в думці з приводу скасування мораторію. Одні вважають, що його продовження створює тіньовий ринок землі, інші вказують на те, що скасування мораторію призведе до обезземелення селян і скупки землі зарубіжними компаніями.

Висновки. Принципами формування аграрного земельного ринку мають бути:

- соціальна орієнтація земельного ринку на реалізацію економічних інтересів селян;
- поступовість залучення приватних сільськогосподарських угідь до ринкового обігу;
- диференційований підхід до соціальних груп суб'єктів земельного ринку, до їх участі в укладанні угод щодо купівлі-продажу землі;
- чітке державне регулювання ринку землі, створення системи цінових і податкових важелів впливу держави на ринковий обіг землі;
- обмеження спекулятивно-тіньових угод щодо земельних ділянок.

Для формування ринку земель сільськогосподарського призначення вважаємо за доцільне здійснити реалізацію таких заходів:

1. Доопрацювання і прийняття Закону України «Про ринок земель», у якому необхідно передбачити норми щодо: попередження подрібнення землеволодінь фермерських та особистих селянських господарств у випадках купівлі-продажу земельних ділянок, внаслідок їх спадкування та при зміні власників господарств; упорядкування державного стимулювання консолідації земель сільськогосподарського призначення шляхом купівлі-продажу земельних ділянок; особливостей здійснення переважного права придбання земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

2. Запровадження на певний перехідний період обмеження обігу земель у товарному виробництві. Необхідно встановити, що: мінімальний строк обробітку земель сільгосппризначення має становити 5 років з обмеженням на цей термін реалізації прав власності, крім передачі її у спадщину або органу місцевого самоврядування чи органу виконавчої влади на тих самих умовах, за якими ця земельна ділянка була придбана у власність; суб'єкти, яким дозволено придбати землі сільгосппризначення, повинні бути у працездатному віці, мати освіту, яка дозволяє здійснювати сільськогосподарську працю, бути спроможні вчиняти правові дії, необхідні в аграрно-правових відносинах.

3. Створення недержавних органів регулювання земельного ринку, які частково можуть фінансуватись державою, до складу яких повинні увійти представники власників землі і землекористувачів, посередницьких структур, професійних установ, органів місцевого самоврядування, місцевих державних адміністрацій.

4. Визначення обмеження мінімальних розмірів та конфігурації земельних ділянок зі складу сільськогосподарських угідь, зважаючи на ймовірність загроз парцеляції земель сільськогосподарського призначення.

5. Передбачення особливих вимог обороту меліорованих земель: необхідно встановити, що поділ земельних ділянок із розташованими на них меліоративними системами допускається за умови, якщо це негативно не вплине на ефективність використання меліорованих земель.

6. Удосконалення порядку та системи ведення державного земельного кадастру й моніторингу земель з метою забезпечення сільськогосподарських землевласників та землекористувачів своєчасною інформацією про якісний стан земельних угідь.

7. Стимулювання землекористувачів до раціонального використання та охорони земельних угідь шляхом надання податкових і кредитних пільг особам, які здійснюють за власні кошти заходи щодо захисту земель і підвищення родючості ґрунтів; звільнення землекористувачів від плати за земельні ділянки, на яких ведуться роботи щодо поліпшення їх стану; компенсація сільськогосподарським товаровиробникам недоодержаної частки доходу внаслідок консервації деградованих, малопродуктивних і забруднених земель.

Бібліографічний список

1. Актуальні завдання формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні : аналітична записка [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.niss.gov.ua/articles/365/>.
2. Богіра М. С. Землекористування в ринкових умовах: еколого-економічний аспект : монографія / М. С. Богіра. – Львів : Львів. нац. аграр. ун-т, 2008. – 225 с.
3. Дем'яненко С. І. Ринок сільськогосподарської землі в Україні: дозволити чи заборонити? / С. І. Дем'яненко. – К. : Ін-т екон. досліджень та політ. консультацій, 2012. – 15 с.
4. Земельний кадастр України заповнений тільки на 20 % – голова Мінагропроду [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://economics.unian.ua/agro/1259983-zemelny-kadastr-ukrajini-zapovneniy-tilki-na-20-golova-minagroprodu.html>.
5. Новаковський Л. Сучасні проблеми регулювання земельних відносин в Україні [Електронний ресурс] / Л. Новаковський // Землевпорядний вісник. – 2013. – № 6. – С. 2 – 6. – Режим доступу : http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zv_2013_6_2.

Черечон О. Актуальні проблеми запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення

Охарактеризовано основні соціально-економічні наслідки реформування земельних відносин і аграрної структури в Україні. Визначено основні причини, що вимагають невідкладного скасування мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення. Обґрунтовано напрями вдосконалення законодавчого забезпечення функціонування ринку цих земель.

Ключові слова: сільськогосподарські землі, мораторій, ринок земель, реформування земельних відносин, державне регулювання.

Cherechon O. Urgent issues of introduction of agricultural land market

The article gives characteristics of the main ecological-economic effects of reforming in land relations and agrarian structure in Ukraine. The author determines principal reasons, requiring urgent repeal of the moratorium on purchase and sale of

agricultural land. The work argues directions to improve legislative support of the market performance.

Key words: agricultural land, moratorium, land market, reforming of land relations, state regulation.

Черечон О. Проблемы внедрения рынка земель сельскохозяйственного назначения

Охарактеризованы основные социально-экономические последствия реформирования земельных отношений и аграрной структуры в Украине. Определены основные причины, требующие безотлагательной отмены моратория на куплю-продажу земель сельскохозяйственного назначения. Обоснованы направления совершенствования законодательного обеспечения функционирования рынка этих земель.

Ключевые слова: сельскохозяйственные земли, мораторий, рынок земель, реформирование земельных отношений, государственное регулирование.

УДК 332.334.64:339.9

УДОСКОНАЛЕННЯ МЕТОДИКИ ЕКСПЕРТНОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ З УРАХУВАННЯМ ЗАРУБІЖНОГО ДОСВІДУ

*Г. Нестеренко, к. е. н., Д. Бобров, магістрант
Львівський національний аграрний університет*

Постановка проблеми. Земля є найбільшою цінністю нашої країни, кожного її громадянина. Україна виділяється серед інших європейських держав своїм надзвичайно потужним земельно-ресурсним потенціалом та значною різноманітністю природних умов, проте рівень ефективного використання цього природного ресурсу є досить низьким, зокрема у сфері якості виконання грошової оцінки земель [2].

Якісний рівень здійснення оцінки залежить від багатьох чинників, серед яких законодавче забезпечення, досконалість нормативно-методичної бази, ступінь розвитку ринку земель і його динаміка, наявність баз даних державного земельного кадастру. Також істотний вплив мають професійний рівень оцінювачів земельних ділянок, екологічна ситуація та наявність картографічної інформації.

Складність і багатогранність оцінки земель зумовлює необхідність формування адекватної правової бази. Тому останнім часом виникла потреба у вдосконаленні чинних та розробці нових нормативно-правових актів у цій сфері, зокрема з використанням світового досвіду.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. У більшості розвинутих країн світу простежується тенденція до розгляду землі і поліпшень як цілісного об'єкта оподаткування та оцінки, що забезпечує принципи ефективності та справедливості (на відміну від України, де оцінка та оподаткування здійснюються окремо щодо землі та поліпшень). Об'єкти сільської, приміської або міської нерухомості