

Berezhnytska H. Current condition and problems of land use for forestry purposes in Lviv region

The current condition of lands for forestry purposes in Lviv region is analyzed. Reasons of problems in land use for forestry purposes which are the lack of an effective management system and imperfection of the legal and regulatory framework as a whole are examined. That is why some recommendations to improve the technique for ensuring of effective use and protection of land for forestry purposes in terms of Lviv region are offered by us.

Key words: Forest Code, land for forestry purposes, non-forest land, forest resources, effective use.

Бережницкая Г. Современное состояние и проблемы использования земель лесохозяйственного назначения во Львовской области

Проанализировано современное состояние земель лесохозяйственного назначения во Львовской области. Исследовано, что причинами возникновения проблем в использовании земель лесохозяйственного назначения являются отсутствие эффективной системы управления и несовершенство законодательной и нормативно-правовой базы в целом. Поэтому нами предложены рекомендации по усовершенствованию механизма обеспечения эффективного использования и охраны земель лесохозяйственного назначения на примере Львовской области.

Ключевые слова: Лесной кодекс, земли лесохозяйственного назначения, нелесные земли, лесные ресурсы, эффективное использование.

УДК 332.3:330322

**ІНВЕСТИЦІЇ ЯК ОДНА З ГОЛОВНИХ УМОВ РАЦІОНАЛЬНОГО
ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ**

Л. Дуб, здобувач

Львівський національний аграрний університет

Постановка проблеми. Головною проблемою у забезпеченні раціонального використання земель нашої країни є нестача інвестицій. Держава не в змозі надати достатньо коштів на відновлення та збереження продуктивного стану земель, тому вирішенням цієї проблеми є залучення інвестицій у земельні ресурси, пошук інвесторів, для того щоб покращити стан земель, економічну сторону, добробут населення.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Вивченню та дослідженню проблем, які пов'язані з відсутністю інвестування в земельні ресурси, займалося багато вчених. Проблема інвестиційної привабливості земель та залучення інвестицій присвячені праці таких вітчизняних учених: Д. Бабміндри [1], А. Гнатковича [4], Д. Добряка [5], А. Сохничка [10], М. Ступеня [11], А. Третяка [13], Г. Бірманна [2], Є Шміта [3], М. Харчупа [14], Ю. Балажа [2], О. Сидоренка [9], О. Товстиженка [12] та ін.

Напрями дослідження вчених щодо інвестицій у земельні ресурси характеризуються різноманітністю через невирішену проблему, яка полягає у відсутності належного фінансування сільського господарства, і насамперед відсутності джерел інвестування.

Постановка завдання. Наше завдання – розглянути основні особливості інвестиційного забезпечення, визначити позитивні й негативні сторони для інвестора, запропонувати шляхи вдосконалення інвестиційної привабливості земель.

Виклад основного матеріалу. Головним виробничим ресурсом нашої держави є земля, яка нині потребує залучення інвестицій.

На сьогодні в Україні надто повільно відбуваються реформаторські зміни в процесі, який стосується сільського господарства, тим самим наша держава не активно включена в систему міжнародного поділу праці, а діяльність наших виробників далека від стандартів, яких вимагає сучасний ринок. В Україні є досить великий потенціал щодо залучення інвестицій у земельні ресурси внаслідок орендних земельних відносин, адже для інвесторів буде дуже привабливою низька орендна плата за користування землею, яке б не суперечило цільовому призначенню [4].

Як показує досвід розвинених країн Європи, для того щоб створити ефективне сільське господарство, необхідно так використовувати земельні ресурси, щоб вони стали основою ресурсу в ринковому обороті. Знизивши ризиковість інвестування, ми підвищуємо привабливість земель для інвесторів.

Інвестори можуть бути як внутрішні, так і зовнішні, але для того, щоб їхня кількість збільшилась, необхідно створити сприятливі умови для інвестування, зробити наші земельні ресурси більш привабливими. Для вирішення цього завдання необхідно спочатку з'ясувати, які існують позитивні та негативні сторони для інвестора (див. табл.).

Таблиця

Позитивні та негативні сторони для майбутніх інвесторів

Позитивні сторони	Негативні сторони
Сприятливі кліматичні умови для ведення сільського господарства	Неврегульована законодавча база даних
Вигідне географічне положення	Незахищеність інвестицій
Оренда земельної ділянки	Нерівність прав внутрішніх і зовнішніх інвесторів
Висока родючість ґрунтів	Невдрегульований внутрішній ринок
Низька орендна плата за земельну ділянку	Нестабільність курсу гривні
Низька вартість робочої сили	Відсутність врегульованого Податкового кодексу України
	Довга і надто клопітка процедура одержання дозволу на ведення бізнесу для іноземного інвестора

Розглянемо детальніше представлену в таблиці характеристику.

Позитивні сторони для інвестора:

✓ Інвестиційна привабливість земельних ресурсів полягає в тому, що на даній території клімат помірно континентальний, зручне географічне положення. Україна знаходиться в центральній частині Східної Європи на перетині транспортних шляхів з Європою та Азією та зі скандинавських країн у країн Середньоморського регіону, що дає змогу збільшити ринок збуту продукції. Ґрунтовий покрив України представлений великим різноманіттям ґрунтів, серед яких найпоширенішими є найродючіші – чорноземи.

✓ З 12 лютого 2015 р. набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» [7], де було змінено 37 нормативно-правових актів, які регулюють правовідносини щодо оренди сільськогосподарських земель, та істотно зменшено кількість умов договору оренди земельної ділянки.

✓ Орендна плата за користування землею залишається низькою і може становити менше ніж 3 % від нормативної грошової оцінки.

Негативні сторони для інвестора:

✓ Неврегульована законодавчо нормативно-правова база івестиційної діяльності України та відсутність її єдиного трактування. Незважаючи на велику кількість нормативних актів, виникає багато запитань щодо процесів іноземного кредитування, іноземних інвестицій, створення страхових фондів, недосконалості процесу реєстрації інвестицій.

✓ Недостатня захищеність інвестицій та нестабільність ринку не дає змоги потенційно спроможним інвесторам вкладати гроші в земельні ресурси. Інвестор хоче мати гарантії того, що його гроші не пропадуть, а будуть захищені законом України і відшкодовані в разі чого. Іноземні івестори часто скаржаться на те, що Україна не виконує своїх зобов'язань, які зазначені в Законі України «Про іноземні інвестиції» [8], а також на наявність тиску з боку держави, вибіркового підхід до контролю бізнесу, корупцію. Складне фінансове становище країни та нестабільність курсу гривні ставлять під загрозу залучення інвестицій. Ще одним і не менш важливим чинником є часті зміни ставок ПДВ, відсутність врегульованого Податкового кодексу, який би міг регулювати інвестування і в разі валютних коливань звільняти інвесторів від оподаткування доходів.

✓ Нерівність прав внутрішніх і зовнішніх інвесторів проявляється в різній ставці податку та складності оформлення документів для того, щоб одержати дозвіл на ведення бізнесу. Для того щоб залучити іноземного інвестора, необхідно спростити й удосконалити цю систему, щоб зовнішній інвестор не відчував упередженого ставлення до нього, адже у внутрішніх інвесторів немає необхідних коштів для залучення їх у земельні ресурси.

✓ В Україні недостатньо відрегульований внутрішній ринок внаслідок різкого падіння доходу населення, що обмежує затребуваність і попит на продукцію. Негативно на внутрішній ринок також впливають: платіжна криза, некоректне визначення вартості товару, зовнішні чинники.

Для того щоб підвищити інвестиційну привабливість земель, необхідно врахувати всі перелічені негативні сторони і внести зміни та доповнення до чинних законодавчих актів, які б покращили ситуацію, створивши сприятливіші умови для інвестування, удосконалити державне регулювання підприємницької діяльності, забезпечити стабільність відповідного законодавства, знизити податкове навантаження на користувачів земельних ділянок, які використовують їх раціонально, і насамперед створити сприятливе інвестиційне середовище, яке є неможливим без стабільності політичного середовища країни.

Головна роль у створенні сприятливих умов для інвестування відводиться державі та органам влади, які б брали активну участь у залученні інвестицій та створенні конкурентоспроможного сільського господарства [15].

Якщо ми хоча б половину грошей від 150 млрд доларів світових інвестицій в АПК змогли б залучити у наші землі, то виробництво сільськогосподарської продукції збільшилося б утричі.

На сьогоднішній день прибутковість інвестицій у виробництво зернових культур України становить приблизно 20 % річних. З викладеного можна зробити висновок, що інвестиції, які були вкладені в землі, зможуть повернутися протягом трьох років. Вкладання грошей в земельні ресурси стає вигідною і перспективною справою, адже навряд чи знайдеться багато країн у світі, які зможуть надати інвесторові позитивні умови [6].

Іноземний капітал у формі кредитів та прямих інвестицій у землю може стати одним із джерел фінансування сільськогосподарських виробників. Такі інвестиції будуть вигідні й державі, адже в такому разі вона не повинна буде здійснювати платежів на обслуговування боргів, тобто пряме іноземне інвестування не призведе до збільшення зовнішньої заборгованості. Потрібно пам'ятати, що саме іноземні інвестори хочуть отримати найбільшу вигоду від наших земель, використавши максимально родючий потенціал землі, тому необхідно залучати інвестиції так, щоб інвестори не були позбавлені можливості отримання вигоди, але саме таким шляхом, який би не завдавав шкоди родючості земель, тобто не позбавляти інвесторів мотивацій, проте максимально використовувати їх для суспільних потреб. На етапі залучення іноземних інвестицій необхідно зацікавити майбутнього інвестора. А щоб він виявив інтерес до наших земель, потрібно, щоб у державі були створені належні умови та відповідна законодавча база для з регулювання цього питання.

Покращання інвестиційної діяльності на сьогодні є одним із найважливіших питань земельного законодавства, адже вирішити дефіцит власних фінансових ресурсів неможливо без залучення іноземних інвестицій.

Налагодження інвестиційного процесу в країні забезпечить позитивні зрушення в економіці, прискорить перехід економіки на значно вищий рівень, підвищить якість продукції, конкурентоспроможність на ринку. В основу інвестиційних вкладень ляже оцінка землі, а саме ринкова вартість земель.

Висновки. Ринок землі стрімко росте й розвивається, зберігаючи при цьому можливість інвестора діяти точково, отримуючи досить значний прибуток від інвестування, не прикладаючи до цього особливих зусиль. Вкладення коштів у земельні ресурси, інвестування є одним із найкращих способів підвищення

ефективності використання земель, де джерелом інвестицій можуть виступати як держава, так і приватні підприємства та іноземні інвестори. Саме у нас, в Україні, є великий потенціал для того, щоб залучити якомога більше інвесторів, адже на нашій території є родючі ґрунти, сприятливі кліматичні умови та розташування, вільна оренда землі. Виходячи з викладеного, можна зробити узагальнення, що дана галузь потребує співробітництва із зарубіжними країнами. Інвестиції виступають необхідним ресурсом, який дасть змогу в умовах ринкової економіки зробити аграрний сектор України конкурентоспроможним і рентабельним. Але для того, щоб покращити інвестиційну привабливість земельних ресурсів, необхідно звернути увагу на всі негативні сторони для інвестора, внести зміни в законодавчу базу та вдосконалити її, зменшити кількість негативних чинників для інвестора.

Бібліографічний список

1. Бабміндра Д. Формування інвестиційних чинників раціонального землекористування в ринкових умовах / Д. Бабміндра, Д. Бута // Землевпорядний вісник. – 2013. – № 3. – С. 40 – 50.
2. Бажал Ю. М. Інвестиційні процеси : підручник / Ю. М. Бажал. – К. : Каравела, 2006. – 378 с.
3. Бірман Г. Економічний аналіз інвестиційних проектів / Г. Бірман, С. Шмідт ; [пер. з англ. Л. П. Белих]. – М. : Банки і біржі, ЮНИТИ, 2002. – С. 336 – 342.
4. Гнаткович А. Д. Напрямки залучення інвестицій у землі сільськогосподарських підприємств / А. Д. Гнаткович // Вісник Хмельницького національного університету. – 2011. – № 2, т. 2. – С. 1 – 4.
5. Добряк Д. С. Ефективність екологобезпечного користування землями України в ринкових умовах / Д. С. Добряк, В. М. Будзяк, О. С. Будзяк // Економіка України. – 2013. – № 7. – С. 83 – 94.
6. Козаченко Л. Україна найпривабливіша за своїм потенціалом для інвесторів [Електронний ресурс] / Л. Козаченко // Економічний форум. – 2011. – № 4. – Режим доступу : nbuv.gov.ua/portal/soc_gum/ekfor/2011_4/33.pdf.
7. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція) : Закон України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/191-19>.
8. Про іноземні інвестиції : Закон України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2198-12>.
9. Сидоренко О. М. США, Швейцарія і Данія возглавили рейтинг ВЭФ по индексу глобальной конкурентоспособности / О. М. Сидоренко // Зеркало недели. – 2007. – № 42-43. – С. 14.
10. Сохнич А. Я. Розробка ефективних інструментів капіталізації земельних ресурсів / А. Я. Сохнич // Землевпорядний вісник. – 2014. – № 2. – С. 34 – 35.
11. Ступень М. Г. Особливості інвестиційної привабливості типів землекористування / М. Г. Ступень, З. Ю. Черевко // Вісник Львівського національного аграрного університету : економіка АПК. – 2014. – № 21(2). – С. 64 – 69.
12. Товстиженко О. В. Роль іноземних інвестицій в інтенсифікації розвитку вітчизняного виробництва / О. В. Товстиженко // Актуальні проблеми економіки. – 2007. – № 1. – С. 104 – 108.
13. Третяк А. Землестрій як інноваційні технології інвестицій у землекористування / А. Третяк, І. Колганова // Землевпорядний вісник. – 2012. – № 7. – С. 29 – 33.

14. Харчук М. П. Як поліпшити інвестиційний клімат в Україні / М. П. Харчук // Проблеми інноваційно-інвестиційного розвитку. – 2013. – № 5. – С. 17 – 25.
15. Щурик М. В. Державне регулювання інвестицій в процесі відтворення земельних ресурсів аграрного сектора [Електронний ресурс] / М. В. Щурик // Економічний форум. – 2011. – № 4. – Режим доступу : nbuv.gov.ua/portal/soc_gum/ekfor/2011_4/33.pdf.

Дуб Л. Інвестиції як одна з головних умов раціонального використання земель

У статті розглянуто основні особливості інвестиційного забезпечення. Визначено позитивні та негативні сторони для інвестора. Запропоновано шляхи вдосконалення інвестиційної привабливості земель.

Ключові слова: земельні ресурси, інвестування, інвестиційна привабливість, ринок землі, оренда.

Dub L. Investment – one of the main conditions for rational land use

The article discusses the main features of investment security. Positive and negative aspects for the investor. Ways of improving the investment attractiveness of the land.

Key words: land resources, investment, investment attraction, land market rent.

Дуб Л. Инвестиции как одно из главных условий рационального использования земель

В статье рассмотрены основные особенности инвестиционного обеспечения. Определены положительные и отрицательные стороны для инвестора. Предложены пути совершенствования инвестиционной привлекательности земель.

Ключевые слова: земельные ресурсы, инвестирование, инвестиционная привлекательность, рынок земли, аренда.