

ОБГРУНТУВАННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ВИКОРИСТАННЯ КАПІТАЛУ ЗА ТИПАМИ ПРИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННІ ТА ЗЕМЛЕВПОРЯДКУВАННІ

Кустовська О.В., кандидат економічних наук, доцент

Ключник С.Л., магістр

Національний університет біоресурсів і природокористування України

Висвітлено і досліджено типи й ефективність розподілу капіталу при землекористуванні та землепорядкуванні, оскільки цей чинник значною мірою впливає на сучасний розвиток економіки країни.

Встановлено, що дослідження процесу управління сукупним капіталом з урахуванням усіх особливостей землекористування є дуже важливим для стратегічного планування процесів територіального розвитку й досягнення економічних, екологічних і соціальних цілей сталого розвитку.

Ключові слова: *земельний капітал, ефективність, землепорядкування, землекористування, інвестиції.*

Постановка проблеми

У сучасних умовах розвитку суспільства питання ефективності використання капіталу набуває великого значення, оскільки він значною мірою впливає на сучасний розвиток економіки. Остання характеризується екологічною розбалансованістю, що зумовлює негативні зміни в природному довікллі та знижує рівень добробуту людей.

Територіальна організація суспільства завжди відігравала важливу роль у розв'язанні економічних, соціальних, містобудівних, екологічних проблем будь-якої держави. З нею пов'язано здійснення завдань щодо освоєння нових і вдосконалення обжитих територій, розселення, використання природних ресурсів,

розміщення промисловості, організації транспортних зв'язків, збереження культурної спадщини та ін. [2, с. 55].

Земля слугує людині не тільки як основний засіб виробництва в сільському господарстві, але й є територіальним базисом для нагромадження інших благ – майнових, соціальних, культурних тощо. Землекористування посідає особливе місце у системі знань за будь-якого суспільного устрою. Тому дослідження процесу управління сукупним капіталом з урахуванням усіх особливостей землекористування є дуже важливим для стратегічного планування процесів територіального розвитку та досягнення економічних, екологічних і соціальних цілей сталого розвитку. В ринковому середовищі багатofункціональність землі зростає.

Вона як екосистема виконує важливу екологічну функцію, як верхній родючий шар – економічну, як поверхня нашої планети – просторову, як місце буття людини – соціально-культурну.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

Основи формування й функціонування земельного капіталу в Україні досліджені А.М. Третяком [6], В.М. Другак, А.Г. Мартином та ін.

Однак на нинішній час залишається малодослідженим питання управління сукупним капіталом землекористування, яке в умовах пошуку шляхів залучення додаткових активів для його сталого територіального розвитку надзвичайно актуальне. Альфред Маршал, основоположник неокласичної економіки, розглядає капітал «як частину благ, що необхідна для одержання нових благ». У свою чергу благо – це субстанція матеріального і нематеріального характеру, яка здатна задовольнити матеріальні й духовні потреби людини. Саме життєві та трудові блага і являють собою капітал [6, с. 32].

Мета статті – дослідити ефективність використання сукупного капіталу землекористування і землепорядкування в ринкових умовах.

Виклад основного матеріалу. Основні характеристики типів капіталу запропонував Р.М. Курильців [3]:

1. Природний капітал – запас природно-ресурсного потенціалу біогеоценозу (наземної екосистеми), що забезпечує потік економічних та екологічних благ [1].

2. Земельний капітал – це сукупність благ (земельних), якими роз-

поряджується людина на відповідних правах (або які вона може використовувати) і які являють собою синтез природної енергії в різних формах та людських здібностей (праця, інтелект людини), а також земельні поліпшення й інше предметне багатство (дорожня, інженерна, меліоративна інфраструктури тощо), що нерозривно пов'язане із землекористуванням чи ділянкою землі та раніше створене людиною у вигляді матеріальних і нематеріальних засобів, ресурсів, інформації [6, с.40].

До земельного капіталу належать земельні ділянки та землекористування, які знаходяться на різних правах власності людини (групи людей) і забезпечують потік земельних (економічних, екологічних, соціальних) благ.

3. Людський капітал, прикладом його можуть бути рівень освіти, професійної підготовки, творчі здібності й робоча сила. Інвестиції в людський капітал розглядаються «як поліпшення навичок, знань і людського здоров'я, що сприяє зростанню грошового або фізичного прибутку» [3].

4. Інтелектуальний капітал, розглядається як «неконкурентний» («nonrival») [3]. Прикладом можуть бути інноваційні проекти методики, володіння якими одним агентом не зменшує їхнього практичного значення для іншого. До інтелектуального капіталу віднесено знання (інформацію) та інновації. На відміну від людського капіталу, що асоціюється з індивідуумом, інтелектуальний може існувати відокремлено від людини (в друкованому чи електронному вигляді).

5. Майновий капітал включає вироблені ресурси, створені в резуль-

таті трудової діяльності, які використовуються для виробництва товарів і наданих послуг (будинки, обладнання, інфраструктура (дороги)).

6. Фінансовий капітал – це гроші та інші ліквідні фінансові активи, що можуть бути продані або конвертовані в гроші (державні цінні папери, кредити, іпотечні закладні тощо)

7. Соціальний капітал у розумінні Патнама – це такі риси соціальної організації, як довіра, норми та групи людей, які сприяють підвищенню ефективності діяльності суспільства через полегшення координування колективних дій [3]. Соціальний капітал являє собою «невидиму» цінність суспільства, що базується на відносинах між людьми. Він включає інститути, відносини, ставлення та цінності, які координують взаємодію між людьми і сприяють економічному й соціальному розвитку. Однак соціальний капітал – це не просто сукупність інститутів, що підтримують і фінансують суспільство, він – свого роду «клей», який об'єднує ці інститути [5, с.116]. Обсяг соціального капіталу, що є в агента, залежить від розміру мережі зв'язків, які він може ефективно мобілізувати для доступу до ресурсів.

8. Культурний капітал – це мовна і культурна компетенція людини, багатство у формі знань чи ідей, що характеризують установлений соціальний порядок, який існує в суспільстві. Культурний капітал концентрує досвід поколінь, їхні знання, вміння та навички. Культурний рівень громадян значною мірою визначає економічні досягнення суспільства, його соціально-політичну, ідеологічну, освітню і духовно-моральну структуру.

9. Політичний капітал проявляється у можливостях аграрного лобі – власників агрохолдингів – впливати на розподіл ресурсів.

Більшість типів капіталів є змінними активами, що можуть примножуватися або зменшуватися залежно від форми й типу землекористування. Адже землекористуванню, як зазначає А.М. Третяк, притаманні економічні, культурно-освітні, морально-етичні, організаційні, політичні, соціальні, юридичні, екологічні та інші аспекти [6].

Поняття капіталу взагалі невід'ємне від власності, оскільки водночас становить сутність і форму її вартості [4 с. 233]. Тому право володіння, розпорядження чи користування слід розглядати як правомочність фізичної або юридичної особи щодо використання всіх активів, які поширюються на простір над та під поверхнею земельної ділянки (землекористування). Також зрозуміло, що виключне використання активів призведе до зменшення сукупного капіталу землекористування, тоді як інвестиції забезпечать його зростання. Інвестування в різні форми капіталу – необхідна умова сталого економічного розвитку регіону й країни у цілому. І тут мова не повинна йти тільки про фізичний (матеріальний) та природний капітал. Адже, за даними Світового банку, їхня сумарна частка коливається в межах 15–20 % сукупного капіталу для розвинених країн і менше 50 % для України.

За розрахунками НАН України, вартість усієї ріллі, що займає 33 млн га у земельному фонді країни, – понад 300 млрд грн станом на початок 2012 року. З цієї площі 7 млн га знаходяться у державній власності й використовуються незаконно. Зем-

лю, на відміну від інших товарів, які мають ринкову вартість, вирізняють такі особливості, як обмеженість і сталість ресурсу. Продукцію за потреби завжди можна виробляти в потрібній кількості, а землі додати жодним способом неможливо. Проте існують ринкові інструменти, завдяки яким законними способами можна фактично продати будь-який товар, особливо обмежений кількісно. Варто зазначити, що земля на біржах – унікальний товар, тому є можливість скористатися професійно підготовленою пропозицією продажу української землі за значно завищеними цінами. Це принесе в економіку України значні валютні кошти, які, очевидно, можна використати як для особистого збагачення громадян України, так і для започаткування приватного бізнесу, а головне – це створення платоспроможного попиту.

Дуже важливо є те, що державні органи абсолютно не працюють у вказаному напрямі, а знаходять дуже прості способи поповнення національного бюджету за рахунок одержання регулярних кредитних позичок у Міжнародному валютному фонді, Європейському фонді реконструкції та розвитку.

Торгуватися на біржі можуть тільки цінні папери на земельні ділянки. Земельні бони найбільш оптимальні деривативи, оскільки проміжних деривативів не передбачено. Для підтримання номінальної ціни земельного бону головною умовою виставляння його на біржі повинна бути фізична оплата валютою власникові бону номінальної вартості та сплата в бюджет податкових платежів.

Зрозуміло, що обмеження мінімальної ціни земельного бону, який виставляється на біржу, різко знижує ліквідність усіх земельних деривативів, а це призводить до значного подовження термінів реалізації земельних бонів. На базі земельних бонів потрібно випустити похідні фінансові інструменти – земельні деривативи (англ. *derivative*). Як відомо, земельний дериватив – це договір реалізації двосторонніх прав, пов'язаних із безумовним виконанням зобов'язань, які залежать від зміни ринкової вартості земельного активу. А він є основою даного фінансового інструментарію, що обов'язково приводить кожен зі сторін договору до негативного або позитивного фінансового результату. Слід зазначити, що до одного базового активу – землі – можуть бути генеровані не один, а більше деривативів.

Механізм наповнення фінансово-біржових операцій ліквідними первинними цінними паперами давно вже відрегульований на продукування супутніх цінних паперів, таких як: варанти (англ. *warrant* – повноваження, довіреність – цінний папір, що дає його власникові право на купівлю деякої кількості акцій на певну майбутню дату за визначеною ціною), конвертовані в облігації, депозитарні розписки, кредитні похідні розписки. Дуже важливо, що реальна ліквідність похідних цінних паперів часто на порядок перевищує ліквідність самих первинних паперів, таких як земельні бони.

Важливо знати, що без уведення бонної системи в країні не відбувається процес об'єднання земель у руках держави, яка здатна і має можливість брати участь у біржових

операціях одноосібно, володіючи величезним навіть за світовими економічними мірками ліквідним ресурсом – усією українською землею. Земельний бон – вид приватизаційних паперів, що плануються до використання для обміну на документи, які засвідчують право власності на частину державного земельного фонду.

Заробити кошти на біржових ринках українському власникові паю в розмірі 2–2,5 га в принципі неможливо, але й господарювати ефективно на такому незначному клаптикові землі в сучасному високотехнологічному світі також неможливо. Всі інші моделі господарювання, що не включають становлення бонної системи в економічній моделі країни, є малопродуктивними і безперспективними.

Фактичне фізичне об'єднання земельних паїв нині неможливе через відсутність законодавчої бази й методик здійснення цього процесу, нерозуміння власниками важливості об'єднання, нестачу коштів і небажання уряду країни. Земельні бони дають змогу об'єднати всю українську землю не фізично, а на рівні деривативів, основним з яких є земельний бон.

Висновки

Головне завдання державних органів – забезпечувати законодавчо мінімальну ліквідність земельних бонів, причому робитися це все має прозоро, вчасно й професійно, і тільки тоді Україна вийде зі згубного для народу країни шляху збільшення державного боргу. Монопольне представлення всього земельного пулу країни на біржах світу дасть додатково від 7 до 12 % дода-

ної вартості цінних паперів залежно від кон'юнктури ринку та наявності вільних банківських активів. Безумовно, додаткові кошти можуть бути одержані державою за рахунок звичайних біржових спекуляцій, але важливо враховувати, що вартість усієї землі в Україні є високою, тому потрібно зважати як на попит, так і на наявність на ринку таких значних вільних валютних ресурсів [6].

Зростання капіталу землекористування потребує інтегрованого підходу до управління ним. Тобто уряд, місцеві органи влади, бізнес-середовище, громадські організації, місцеві жителі, приймаючи те чи інше рішення, повинні безпосередньо впливати на сукупний капітал землекористування як основу територіального розвитку й сприяти досягненню сталого розвитку як законного результату раніше прийнятих рішень.

Ефективне управління сукупним капіталом у системі землекористування дасть можливість розв'язати ряд нагальних проблем, які існують тепер на місцевому рівні. А раціональне його використання сприятиме зменшенню безробіття, підвищенню стандартів життя і збільшенню доходів місцевих жителів, відновленню природних ресурсів та поліпшенню умов проживання на певній території як для нинішнього, так і майбутніх поколінь.

Отже, дуже важливо інвестувати в земельний, людський, інтелектуальний, соціальний, культурний капітали для зростання сумарного блага територіального землекористування й досягнення сталого розвитку на всіх рівнях.

Список літератури

1. *Гринів Л.С.* Екологічно збалансована економіка: проблеми теорії: монографія / Л.С. Гринів. – Львів: ЛНУ ім. І. Франка, 2001. – 240 с.

2. *Дорош О.С.* Теоретико-методологічні засади територіального планування землекористування: монографія / О.С. Дорош. – Х.: Д.С. Грін, 2013. – 434 с.

3. *Курильців Р.М.* Інтегроване управління сукупним капіталом землекористування / Р.М. Курильців // Землевпоряд. вісн. – 2014. – № 1. – С. 11–14.

4. *Новоторов О.С.* Економіка землеродства: теорія, методологія / за заг. ред. акад. НАН України Б.М. Данилишина. – РВПС України НАН України. – К.: ДКС центр, 2009. – 628 с.

5. *Сохнич А.Я.* Розробка ефективних інструментів капіталізації земельних ресурсів / А.Я. Сохнич, О.А. Сохнич // Землевпоряд. вісн. – 2014. – № 2. – С. 34–36.

6. *Третяк А.М.* Земельний капітал: теоретико-методологічні основи формування та функціонування: монографія / А.М. Третяк. – Львів: Сполом, 2011. – 520 с.

Освещены и исследованы типы и эффективность распределения капитала при землепользовании и землеустройстве, поскольку этот фактор в значительной степени влияет на современное развитие экономики страны.

Установлено, что исследование процесса управления совокупным капиталом с учетом всех особенностей землепользования является очень важным для стратегического планирования процессов территориального развития и достижения экономических, экологических и социальных целей устойчивого развития.

Ключевые слова: *земельный капитал, эффективность, землеустройство, землепользование, инвестиции.*

Illuminated and examined the types and effectiveness of capital allocation in land use and land management, as this factor greatly influences the development of a modern economy.

It was established that the research management process total capital including all land-use patterns is essential to strategic planning processes of territorial development and the achievement of economic, environmental and social goals of sustainable development.

Keywords: *land equity, efficiency, land management, land use, investments.*