

УДК 332.234.4:631.1

І. О. Новаковська,
науковий співробітник, КП "Київський інститут земельних відносин"

ЕКОНОМІЧНІ МЕХАНІЗМИ ФОРМУВАННЯ ЕКОЛОГОБЕЗПЕЧНОГО СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

У зв'язку з необхідністю сталого й екологічно збалансованого розвитку економіки держави територіально-просторове планування землеволодінь і землекористувань повинне розглядатися як процес розподілу земельних ресурсів, який спрямований на досягнення максимальної ефективності їх використання без нанесення збитків довкіллю і благополуччю громадян, які проживають на досліджуваній території.

Ефективне використання земель формують три взаємопов'язаних компоненти (рис. 1).

Кожен із цих компонентів потребує раціональних підходів до впровадження, оскільки забезпечує виконання певних суспільних функцій: право власності гарантує надійний захист прав громадян і сталість землеволодіння та землекористування; вартість забезпечує ефективність землекористування при стягуванні земельних платежів, стимулюванні фінансово-кредитної системи нагромадження капіталу на ринку земель, підвищення родючості земельних угідь тощо; режим використання земель змушує до ефективного і раціонального використання земель.

Форми власності на землю визначають такий важливий аспект земельних відносин при формуванні землеволодінь і землекористувань, як форми і механізми управління землекористуван-

ням (рис. 2), а саме системи соціальних, економічних, політичних, правових і адміністративних заходів у зв'язку із перерозподілом земельної ренти і організацією використання земельних ресурсів в інтересах суспільства в цілому.

Економічні взаємозв'язки між власниками землі і землекористувачами характеризують рентні відносини. Рента — це дохід, не пов'язаний з підприємницькою діяльністю, наприклад, для землевласників — у формі земельної ренти від зданої в оренду земельної ділянки. Вартість землі залежить від рентного доходу (корисності), попиту і пропозиції, типу землекористування.

Існуюча рентна політика в державі та принципи функціонування платності природокористування, в тому числі і землекористування, вимагають суттєвого удосконалення [1, с. 19; 2, с. 68; 3, с. 4].

При здійсненні обороту земель сільськогосподарського призначення дуже важливо створити умови для ефективного використання та охорони власне земель. Необхідно передусім визначити для регіонів науково обґрунтовані мінімальні розміри земельних ділянок з тим, щоб не допускати відчуження частин земельної ділянки, внаслідок чого могла б утворитися хоча б одна земельна ділянка, менша мінімального розміру або ж конфігурації, що не забезпечує дотримання стандартів відносно охорони земель.

Потрібно заборонити відчуження меліорованої земельної ділянки без розташованої на ній меліоративної мережі. Натомість заліснення малопродуктивних, деградованих, непридатних для ведення сільськогосподарського виробництва сільськогосподарських угідь шляхом придбання у власність відповідних земельних ділянок повинно розглядатися як фактор оптимізації структури землекористувань за умови зміни у встановленому порядку цільового призначення цих ділянок [4].

Серед основних чинників здійснення обороту земель чільне місце посідає додержання вимог законодавства щодо відчуження ділянок. При цьому оренда, застава, да-

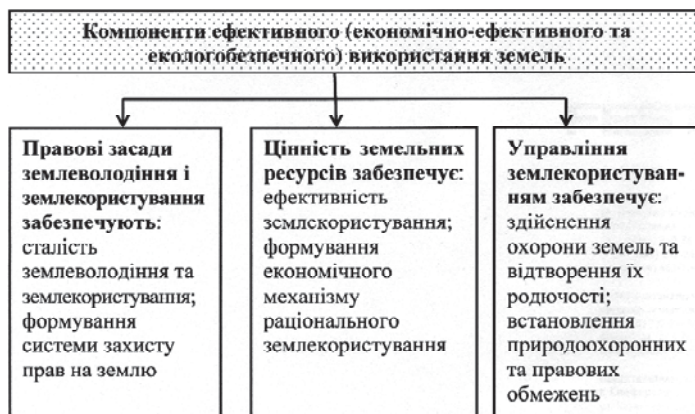


Рис. 1. Взаємопов'язані компоненти ефективного використання земель

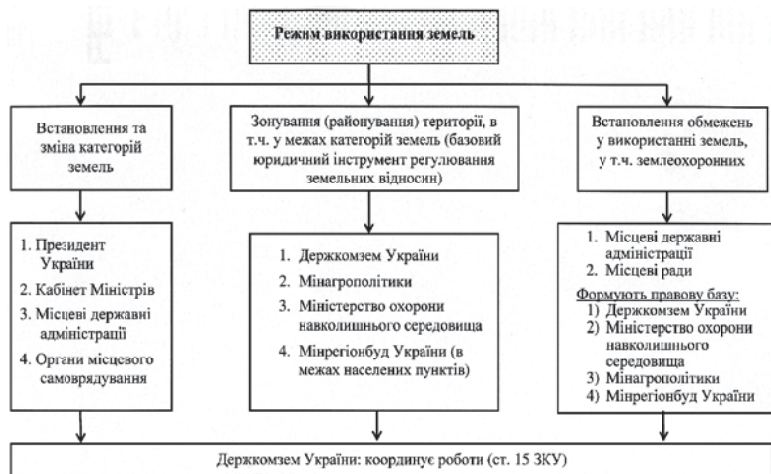


Рис. 2. Механізми формування та регулювання режиму використання земель

рування, міна земельних ділянок повинні здійснюватись відповідно до Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, інших законодавчих актів.

У зв'язку із запровадженням ринку земель актуальною є проблема заборони монополізації земельної власності, передусім на землі сільськогосподарського призначення. Земельний кодекс тимчасово обмежує площу земель у власності 100 гектарами. Ця площа, безумовно, є недостатньою для організації ведення високоприбуткового товарного виробництва рослинницького і тваринницького напрямів спеціалізації. Вона повинна бути збільшена.

На нашу думку, таким рубежем для однієї фізичної особи чи кількох фізичних осіб, які є близькими родичами, та для юридичних осіб могла б стати площа земель сільськогосподарського призначення, яка не перевищує 10 відсотків загальної площі цих земель в одному адміністративному районі. Залежно від розмірів території адміністративних районів конкретний розмір таких земель складав би від 3,3 тис. га сільськогосподарських угідь (1,5 тис. га ріллі) у Закарпатській області до 10,9 тис. га сільськогосподарських угідь (9,4 тис. га ріллі) у Запорізькій області. Не виключена можливість встановлення максимального розміру сільськогосподарських угідь, диференційованого за природно-сільськогосподарськими зонами країни.

Важливо створити сприятливі умови для ефективного функціонування цивілізованого, прозорого ринку земель сільськогосподарського призначення. Це неможливо здійснити без закріплення особливостей відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення [5, с. 198]. На нашу думку, одним із основних принципів обороту земель сільськогосподарського призначення повинно бути використання земельних ділянок за їх цільовим призначенням. Процес здійснення трансакцій з земельними ділян-

ками не повинен супроводжуватися змінами основного цільового призначення власне земель.

Сама ж купівля земель сільськогосподарського призначення не повинна використовуватись як засіб вилучення ділянок з сільськогосподарського обігу, передусім особливо цінних земель. Якщо в цьому є нагальна потреба, то мають бути використані повною мірою, насамперед, економічні важелі компенсації втрат сільськогосподарських угідь землевласниками. На практиці інколи при викупі земельних ділянок для сільськогосподарських потреб сплачується лише ціна самої ділянки. Вартість втрат сільськогосподарського виробництва, обумовлених вилученням (викупом) земель, нерідко не спла-

чується зовсім. Розмір цих витрат встановлюється за формулою:

$$P_v = P_d \times H_v \times \frac{B_d}{B_o} \times K_{int}$$

де P_v — розмір витрат сільськогосподарського виробництва, тис. грн.,

P_d — площа ділянки сільськогосподарських угідь, га;

H_v — норматив втрат сільськогосподарського виробництва, тис. грн.;

B_d — бал бонітету ділянки сільськогосподарських угідь, що вилучається;

B_o — бал бонітету сільськогосподарських угідь по Автономній Республіці Крим, області, містах Києву та Севастополю;

K_{int} — коефіцієнт інтенсивності використання сільськогосподарських угідь.

Дуже важливо правильно встановити співвідношення бонітетів та величину коефіцієнта інтенсивності використання угідь (K_{int}). Внаслідок відсутності дійсної величини середнього балу бонітету сільськогосподарських угідь по м. Києву, Севастополю та дуже приблизного їх значення по інших регіонах і внаслідок необґрунтованості величини коефіцієнта інтенсивності використання угідь (відсутності цього показника по містах Києву та Севастополю взагалі) загальна величина втрат за вилучення однієї і тієї ж ділянки може мати дво- або й трикратну різницю. Ненадходження коштів до бюджету в розрахунку на один гектар площі ділянки орних земель, яка вилучається (викупується), складає 65—140 тис. гривень.

В Україні ще у 1995 році проведена нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь, її дані використовуються для обрахунку розміру земельного податку, орендної плати за землю, державного мита при здійсненні цивільно-правових угод із земельними ділянками тощо. Нормативна оцінка з урахуванням індексації коливається в середньому по областях у двократному розмірі.

У зв'язку з тим що дані нормативної грошової оцінки сільгоспугідь базувались на результатах економічної оцінки за результатами господарської діяльності сільськогосподарських підприємств у 1981—1986 рр., нормативну грошову оцінку треба поновити. Для її проведення у 2006 році затверджено відповідну Методику, однак вона потребує удосконалення. Зокрема, розмір рентного доходу для розрахунку рівня оцінки повинен бути скоригований відповідно до розрахункових показників економічної родючості ґрунту, а не базуватись виключно на показниках господарювання на конкретних землях [6, 135].

Орієнтовно таку нормативну грошову оцінку сільськогосподарських угідь можна провести за три роки. Вартість її проведення, за нашими розрахунками, складатиме біля 400 млн грн. При цьому нормативна оцінка наших угідь не повинна бути набагато нижчою за оцінку аналогічних земель в інших Європейських країнах.

Нині удосконалення системи обороту земель сільськогосподарського призначення має ґрунтуватися, з одного боку, на збереженні конституційних прав власника щодо розпорядження земельною ділянкою, а з другого — на попередженні негативних наслідків нецільового використання землі, поширення спекулятивних операцій, концентрації землі в обмеженій групі осіб.

Ми звернулися до досвіду Данії, Франції, Іспанії, США, Швеції, Австралії та інших країн в питаннях особливостей функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення [7, 8, 9]. Такий досвід полягає насамперед у забороні протягом певного терміну продавати отриману землю (Франція, Іспанія, США), видавати дозвіл Уряду на купівлю сільськогосподарських земель (Швеція), встановленні максимального розміру наділу у власності сім'ї (Данія), переведенні земель з однієї категорії в іншу лише з дозволу відповідних державних органів тощо (додаток Е 1).

Не можна не враховувати і негативну вітчизняну практику останніх років щодо зміни цільового призначення сільськогосподарських земель, розпродажу земель резервного фонду і запасу, продажу надмірних площ угідь при купівлі безгосподарських дворів, ферм, окремих будівель і споруд, скупівлі ділянок в місцях майбутнього будівництва автобанів, добування корисних копалин тощо.

ВИХОДЯЧИ З ВИКЛАДЕНОГО НАМИ ПРОПОНУЄТЬСЯ:

1. Не допускати протягом п'яти років перепродаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення, крім випадків, визначених законом.

2. Встановити максимальні і мінімальні норми набуття у власність земель сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

3. Визначити площу, яка дорівнює 10 відсоткам земель сільськогосподарського призначення на території відповідної місцевої ради як максимум, що може бути у власності громадянина України, кількох громадян (чоловіка або дружини) або їх близьких родичів, а також юридичної особи України та її дочірніх підприємств;

4. Продаж ділянок під сільськогосподарськими дворами, будівлями та спорудами виробничого призначення провадити у відповідності з проектами відводу земель з визначенням їх площі відповідно до будівельних норм і правил;

5. Погоджувати з Верховною Радою України продаж особливо цінних земель для несільськогосподарських потреб.

6. Продаж земельних ділянок резервного фонду та запасу під забудову проводити згідно з затвердженими проектами землеустрою, зберігаючи принцип формування їх площі — 15% загальної площі.

7. Унормувати продаж земель у випадках їх майбутнього викупу для суспільних потреб, добування корисних копалин.

Література:

1. Данилишин Б.М. Рентна політика в Україні / Б.М. Данилишин, В.С. Міщенко. — К.: ЗАТ "Нічлава", 2004. — 68 с.

2. Міщенко В. Концепція платного природокористування в Україні. В. Міщенко // Економіка України. — 1993. — №7. — С. 68.

3. Міщенко В. Природоресурсна рента і рентна політики в Україні / В. Міщенко, Б. Данилишин // Економіка України. — 2003. — 312. — С. 4—14.

4. Юхновський В.Ю. Лісоаграрні ландшафти рівнинної України: оптимізація, нормативи, екологічні аспекти. — К.: Інститут аграрної політики, 2003. — 273 с.

5. Федоров М.М. Економічні проблеми земельних відносин у сільському господарстві. — К.: ІАЕ УААН, 1998. — 263 с.

6. Формування нормативних витрат і доходів та баланс сільськогосподарської продукції в Україні та інших країнах світу: [за ред. О.М. Шпичака]. — К.: ІАЕ УААН, 2003. — 484 с.

7. Agriculture in Transition: Land Policies and Evolving Farm Structures in Post-Soviet Countries / [Lerman, Zvi, Csaki, Csaba and Feder, Gershon]. — Lexington Books, London, Boulder, New York, Toronto and Oxford, 2004.

8. Dale P. Land Information Management / Peter Dale, John McLaughlin. — Oxford: Clarendon Press, 1998.

9. Kukovics S. Ownership and Production Structure in Hungarian Agri-Food Sector (in Hungarian) / Sandor Kukovics. — Budapest.: Research and Information Institute for Agricultural Economics, 1998.

Стаття надійшла до редакції 07.04.2009 р.