

Інноваційні напрями менеджменту підприємств

УДК 332.2:338.43

МАЛІК М.Й., доктор економічних наук, професор, академік НААН України,
Національний науковий центр «Інститут аграрної економіки» НААН України

УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ АГРАРНОГО СЕКТОРУ УКРАЇНИ: СТАН ТА ПРІОРИТЕТНІ НАПРЯМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ

Малік М.Й. Управління земельними ресурсами аграрного сектору України: стан та пріоритетні напрями вдосконалення.

Проаналізовано сутність, функції, сучасний стан та механізми управління земельними ресурсами аграрного сектору і окреслено контури пріоритетних напрямів їх вдосконалення з урахуванням турбулентності економіки України. Визначено, що результатом трансформації системи управління має стати збалансоване (з урахуванням паритету екологічних, економічних та соціальних чинників) використання потенціалу земельних ресурсів.

Ключові слова: аграрний сектор, економічна ефективність управління, земельні відносини, земельні ресурси, управління.

Постановка проблеми у загальному вигляді. Формування прибуткової діяльності аграрного підприємства можливе за умов побудови ефективного управління його виробничими та фінансовими, земельними ресурсами. Відповідно, земельна складова є однією з найвагоміших компонент сучасного сільськогосподарського виробництва суб'єктів аграрного бізнесу.

Земельні ділянки, особливо сільськогосподарського призначення, виступають у якості просторово обмеженого, відновлюваного (тільки за умов збалансованого раціонального використання) базису, який забезпечує створення додаткової вартості, формує продовольчу безпеку окремої громади, регіону, країни.

Ефективне, збалансоване поєднання економічного, соціального, національного з раціональним, екологізорієнтованим землекористуванням спонукає державу, власників та користувачів даного ресурсу забезпечити його сталий розвиток на найвищому сучасному рівні, з урахуванням досягнень світової науки та технологій. Тому система управління земельними ресурсами сільськогосподарського призначення вимагає постановки до себе високих вимог.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблематиці побудови системи ефективного управління земельними ресурсами аграрного сектору економіки України присвятили праці багатьох вчених: В. Амбросов, Д. Добряк, О. Дорош, П. Гайдучський, М. Геєць, П. Макаренко, П. Саблук, В. Трегобчук, А. Третяк, М. Федоров, М. Хвесик, А. Чупіс та ін. Однак, безумовна актуальність даної тематики вимагає проведення подальших досліджень в означеному напрямку.

Формулювання цілей статті. Метою статті є дослідження сутності, функцій, сучасного стану та механізмів управління земельними ресурсами аграрного сектору і окреслення контурів пріоритетних напрямів їх вдосконалення з урахуванням турбулентності економіки України.

Виклад основного матеріалу дослідження. У вітчизняних наукових працях останніх років відсутні суттєві розбіжності у тлумаченні поняття «земельні відносини». Базовим прийнято вважати визначення земельних відносин, що наведено в Земельному кодексі України: «Земельні відносини – це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею» [1].

М. Федоров трактує земельні відносини як «суспільні відносини щодо володіння, користування, розпорядження, управління землею на державному, господарському і внутрішньогосподарському рівнях як об'єктом господарювання та засобом виробництва у сільському господарстві» [5].

Забезпечення продовольчої безпеки України вимагає формування системи управління всіма виробничими ресурсами, які задіяні у виробництві сільськогосподарської продукції. Побудова ефективного управління земельними відносинами створює передумови для оптимізації об'єму виробництва продукції аграрного сектору економіки, соціально-економічного розвитку сільських територій, збільшенню грошових потоків до місцевих, регіональних та державного бюджетів від залучення до виробничого процесу сільськогосподарських земель.

Сучасна активізація операцій з земельними ділянками підвищує актуальність та необхідність формування інформаційного базису про кожну окрему земельну ділянку (пай) виділену на місцевості в натурі. Дана інформація вкрай необхідна землевласникам, землекористувачам, потенційним інвесторам, державним органам, екологічним фондам та іншим стейкхолдерам. Відповідно актуальності набуває застосування в управлінні спеціалізованого технічного забезпечення. Наприклад, практичне використання геоінформаційних систем забезпечить формування інформаційного ресурсу, який точно розраховувати розмір орендної плати, вести контроль якісного стану, організувати та проводити роботи природоохоронного характеру, скоротить витрати на виділення контурів земельних ділянок на місцевості та у розрізі землевласників та землекористувачів [4].

Об'єктивний аналіз впливу сучасного стану, місця, ролі та характеру земельних відносин на формування соціально-економічного простору країни дає підстави стверджувати, що територіально-земельні ресурси є не периферійним, а центральним, базовим об'єктом суспільних відносин, регулятором усєї сукупності суспільних

зв'язків і залежностей, включаючи не тільки економічну, а й соціально-демографічну, політичну, екологічну, інші сфери і складові суспільного відтворення [6].

Загалом, розвиток земельних відносин у межах певного регіонального формату (держави, регіону, субрегіону) сприяє:

- концентрації сільськогосподарських угідь у руках активної частини населення;
- повному забезпеченню потреби сільських жителів у земельних ділянках;
- задоволенню потреб у земельних ділянках працівників соціальної сфери на селі;
- створенню інфраструктури ринку сільськогосподарських угідь, забезпеченню його державного регулювання; раціоналізації землекористування економічними методами [3].

В Україні управління земельними ресурсами поділяють на галузеве, яке характеризує певну територію, приналежну тій чи іншій галузі господарювання, і загальне, яке відрізняється переходом від локального до більш масштабного територіального характеру управління. Ефективне управління земельними ресурсами може здійснюватись за умови дотримання принципів наукової обґрунтованості і об'єктивності прийнятих рішень, що дає можливість підвищити ефективність та екологічність використання земель [7].

У відповідності до положень Земельного кодексу України [1], земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави та з гарантуванням права власності на землю. Використання власності на землю не може завдавати шкоди правам і свободам громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі.

Земельні відносини – це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею. В Україні суб'єктами земельних відносин є громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади. Об'єктами земельних відносин є землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї).

Законодавчо-нормативне регулювання земельних відносини реалізовується на підставі Конституції України, Земельного, Цивільного, Податкового кодексів, а також інших чинних законодавчо-нормативних актів.

На сьогодні, у державній власності перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності. Право державної власності на землю набувається і реалізується через органи виконавчої влади відповідно до повноважень, визначених Земельним кодексом України.

Держава набуває права власності на землю у разі:

- відчуження земельних ділянок у власників з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;
- придбання за договорами купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- прийняття спадщини; передачі у власність державі земельних ділянок комунальної власності територіальними громадами;
- конфіскації земельної ділянки.

Передача земель сільськогосподарського призначення у власність та надання для користування може бути здійснена:

- громадянам для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокошіння та випасання худоби, для організації товарного сільськогосподарського виробництва;
- сільськогосподарським підприємствам для організації товарного сільськогосподарського виробництва;
- сільськогосподарським науково-дослідним установам та навчальним закладам, сільським професійно-технічним училищам та загальноосвітнім школам для дослідних і навчальних цілей, запровадження передового досвіду, для ведення сільського господарства;
- несільськогосподарським підприємствам, установам, організаціям, релігійним організаціям і об'єднанням громадян для ведення підсобного сільського господарства.

У відповідності вимогам чинного земельного законодавства, громадяни

України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності в таких розмірах:

а) для ведення фермерського господарства - в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство. Якщо на території сільської, селищної, міської ради розташовано декілька сільськогосподарських підприємств, розмір земельної частки (паю) визначається як середній по даних підприємствах. У разі відсутності сільськогосподарських підприємств на території відповідної ради розмір земельної частки (паю) визначається як середній по району;

б) для ведення особистого селянського господарства - не більше 2,0 гектара;

в) для ведення садівництва - не більше 0,12 гектара;

г) для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах - не більше 0,25 гектара, в селищах - не більше 0,15 гектара, в містах - не більше 0,10 гектара;

г) для індивідуального дачного будівництва - не більше 0,10 гектара;

д) для будівництва індивідуальних гаражів - не більше 0,01 гектара [1].

Історія економічного розвитку європейських країн переконливо доводить про посилення регулювального впливу держави на аграрне виробництво і земельний ринок, яке здійснюється за рахунок створення належного нормативно-правового поля, застосування економічних важелів впливу держави на суб'єктів підприємництва, обмеження прав приватної власності на землі сільськогосподарського призначення. Так, у країнах-членах ЄС держава регулює максимальну величину земельної власності на сім'ю (Чехія), контролює дотримання цільового призначення земельної ділянки та підтримання рівня її родючості (Литва), встановлює правила щодо одержання дозволу на купівлю сільськогосподарських земель (Франція), регулює трансформацію

земель з однієї категорії в іншу (Болгарія). Існуючі обмеження до способів землекористування закріплені відповідними нормативно-правовими документами, а за їх порушення передбачено адміністративну відповідальність власників або орендарів земельних ділянок [2].

Беручи до уваги, вагоме значення

земельних ресурсів для країни, територіальних громад, окремих суб'єктів господарювання та громадян, державі, як окремому суб'єкту правових відносин, слід приймати активну участь у розбудові механізму управління даним видом ресурсів. На рис. 1 представлено складові системи управління земельними ресурсами.



Рис. 1. Складові системи управління земельними ресурсами

Отже, механізм управління земельними ресурсами представляє органічне поєднання трьох властивих йому аспектів – законодавчого, економічного та екологічного забезпечення. Розглядаючи дані складові у взаємозв'язку між собою, особливу увагу слід спрямувати на формування ефективної системи економічних важелів - найбільш дієвого і складного методу впливу у сфері управління земельними ресурсами.

Економічна складова механізму управління земельними ресурсами включає в себе надання гарантій щодо ведення моніторингу земель, земельного кадастру,

організації землеустрою, соціального облаштування територій; оптимізацію земельних платежів (диференціація плати, надання пільг, кредитно-фінансової підтримки; плата за забруднення, відшкодування втрат від самовільної зміни виду використання та категорії земель.

Для підтримки якісних характеристик земельних угідь в державі повинен проводитись постійно моніторинг перспектив, потенційних небезпек у різних сферах (економічній, соціальній, екологічній) земельних відносин. Сучасний стан та перспективи вдосконалення системи управління земельними ресурсами

аграрного сектору економіки України представлено на рис. 2.

Розглядаючи контроль в якості пріоритетної функції управління земельними ресурсами, доцільно наголосити, що його спрямованість в практичній площині має бути орієнтована на створення умов рівноправного розвитку всіх форм власності, отримання коштів від сплати Земельного (четвертої групи Єдиного) податку та їх подальше використання, вирішення спірних питань,

створення земельного банку, земельно-реєстраційних центрів, проведення трансакцій, моніторинг земель, повернення самовільно зайнятих ділянок, експлуатація протиерозійних гідротехнічних споруд та систем, лісозахисних насаджень, збереження межових знаків, тимчасове вилучення, консервація деградованих, малопродуктивних, забруднених земель, надання достовірних даних про фактичний стан і використання земельних угідь по державному земельному кадастру, тощо.



Рис. 2. Сучасний стан та перспективи вдосконалення системи управління земельними ресурсами аграрного сектору економіки України

Економічна ефективність управління земельними ресурсами відображає економічні результати діяльності землевласника (землекористувача) за умов конкретної системи господарювання. З одного боку, економічну ефективність характеризують індикатори, що відображають побудову та функціонування системи управління (наявність інструктивного матеріалу, забезпеченість технічними засобами, кваліфікація працівників, тощо). Поряд із цим ефективність управлінської системи характеризується індикаторами, що відображають фінансовий стан, результати виробничо-господарської діяльності суб'єкта землекористування (показники стану та ефективності використання землі: співвідношення на 100 га чистого доходу, виробничих та трудових витрат, бал бонітету; виробничого потенціалу: коефіцієнт виробничого потенціалу, показники зношення основних засобів, фондівіддача; прибутковості: рентабельність виробництва, власного капіталу, оборотних активів, продажу).

Висновки. В умовах сьогодення, поняття «управління земельними ресурсами» зазнає суттєвих змін. Відповідно, якісно інституційно побудовані земельні відносини забезпечать оптимальний розподіл прав на ресурси, дозволять досягти оптимальних фінансових результатів діяльності суб'єктів господарювання.

Векторність формування та пріоритетні напрями вдосконалення

земельних відносин повинні координуватися державою. Відповідно, стратегія управління земельними ресурсами аграрного сектору України в умовах турбулентності повинна базуватись на врахуванні зарубіжного досвіду.

Відповідно, в довгостроковій перспективі, трансформація управління земельними відносинами повинна включати:

- врахування наукової складової у законодавчо-нормативному регулюванні, методиці управління земельними ресурсами;
- остаточне вирішення питань щодо прав власності на земельні ділянки;
- вдосконалення кадастрової системи обліку земельних ділянок, забезпечення об'єктивною інформацією органів державної влади, місцевого самоврядування, комунальних установ та окремих землевласників (землекористувачів);
- підвищення цінності земельних ресурсів як просторового базису країни;
- сприяння раціональному використанню, екологізації аграрного виробництва, запровадженню екологічного страхування;
- стимулювання землевласників (землекористувачів) до якісної побудови внутрішньої системи управління земельними ресурсами.

Результатом трансформації системи управління має стати збалансоване (з урахуванням паритету екологічних, економічних та соціальних чинників) використання потенціалу земельних ресурсів.

Література.

1. Земельний кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/print1455643655846735>.
2. *Зінчук Т.О.* Європейський досвід формування ринку сільськогосподарських земель / *Т.О. Зінчук, В.Є. Данкевич* // Економіка АПК. – 2016. – № 12. – С. 84-93.
3. *Кулініч П.* Проблеми земельної політики в Україні та шляхи їх розв'язання / *П. Кулініч* // Національна безпека і оборона. – 2009. – № 3. – С. 47-50.
4. *Назаренко О.В.* Оренда – економічний інструмент раціонального землекористування: [монографія] / *О.В. Назаренко*. – Суми: ВАТ «СОД», видавництво «Козацький вал», 2005. – 102 с.
5. *Федоров М.М.* Об'єктивна необхідність і основні методичні принципи удосконалення методики економічної оцінки земель / *М.М. Федоров* // Економіка АПК. – 2004. – № 5. – С. 3-11.
6. Формування моделі управління природними ресурсами в ринкових умовах господарювання: [монографія] / За заг. ред. д.е.н., проф., акад. НААН України *М.А. Хвесика*. – К.: ДУІПСР НАН України, 2013. – 304 с.
7. *Хрипот С.Г.* Земельна реформа: аналіз нормативного регулювання прав власності на землі / *С.Г. Хрипот* // Зб. наук. пр. Зах. геодез. т-ва УТГК. – 2008. – Вип. 2. – С. 151-156.

References.

1. Zemelnyi kodeks Ukrainy [Land Code of Ukraine]. (n.d.) zakon5.rada.gov.ua. Retrived from <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/print1455643655846735> [in Ukrainian].
 2. Zinchuk T.O., & Dankevych V.Ye. (2016). Yevropeiskyi dosvid formuvannia rynku silskohospodarskykh zemel [European experience in the formation of the agricultural land market]. *Ekonomika APK – Economy AIC*, No 12, pp. 84-93 [in Ukrainian].
 3. Kulnich P. (2009). Problemy zemelnoi polityky v Ukraini ta shliakhy yikh rozviazannia [Problems of land policy in Ukraine and ways of their solution]. *Natsionalna bezpeka i oborona - National Security and Defense*, No 3, pp. 47-50 [in Ukrainian].
 4. Nazarenko O.V. (2005). Orenda – ekonomichnyi instrument ratsionalnoho zemlekorystuvannia [Rent – an economic instrument for rational land use]. Sumy: VAT «SOD», Vydavnytstvo «Kozatskyival», p. 102 [in Ukrainian].
 5. Fedorov M.M. (2004). Obiektivna neobkhdnist i osnovni metodychni pryntsypy udoskonalennia metodyky ekonomichnoi otsinky zemel [Objective necessity and the basic methodological principles of improving the methods of economic valuation of land]. *Ekonomika APK – Economy AIC*, No 5, pp. 3-11 [in Ukrainian].
 6. Khvesyuk M.A. (Ed.). (2013). Formuvannia modeli upravlinnia pryrodnyimi resursamy v rynkovykh umovakh hospodariuvannia [Formation of the model of management of natural resources in market conditions of management]. Kyiv: DUIEPSR NAN Ukrainy, p. 304 [in Ukrainian].
 7. Khrypots S.H. (2008). Zemelna reforma: analiz normatyvnoho rehuliuвання prav vlasnosti na zemli [Land reform: an analysis of the normative regulation of land ownership rights]. *Zb. nauk. pr. Zakh. heodez. t-va UTHK – Collection of scientific works. geodez. companies UTGK*, (Vol. 2), pp. 151-156 [in Ukrainian].
-

Аннотация.

Малик Н.И. Управление земельными ресурсами аграрного сектора Украины: состояние и приоритетные направления совершенствования.

Проанализированы сущность, функции, современное состояние и механизмы управления земельными ресурсами аграрного сектора и намечены контуры приоритетных направлений их совершенствования с учетом турбулентности экономики Украины. Определено, что результатом трансформации системы управления должно стать сбалансированное (с учетом паритета экологических, экономических и социальных факторов) использование потенциала земельных ресурсов.

Ключевые слова: аграрный сектор, экономическая эффективность управления, земельные отношения, земельные ресурсы, управление.

Abstract.

Malik M.Y. Land resources management of the agricultural sector of Ukraine: state and priority improvement directions.

The essence, functions, current state, and mechanisms of land resources management of the agrarian sector are analyzed and the contours of the priority directions of their improvement are considered taking into account the turbulence of the Ukrainian economy. It was determined that the result of the transformation of the management system should be a balanced (taking into account the parity of environmental, economic and social factors) use of the land resources potential.

Key words: agrarian sector, economic management efficiency, land relations, land resources, management.

Стаття надійшла до редакції 07.09.2017 р.

Бібліографічний опис статті:

Малик М.И. Управління земельними ресурсами аграрного сектору України: стан та пріоритетні напрями вдосконалення / М.И. Малик // Актуальні проблеми інноваційної економіки. – 2017. – № 3. – С. 5-11.

Malik M.Y. (2017). Land resources management of the agricultural sector of Ukraine: state and priority improvement directions. *Actual problems of innovative economy*, No 3, pp. 5-11.

