

## СУЧАСНІ ПРОБЛЕМИ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН: РЕГІОНАЛЬНИЙ АСПЕКТ

**В.П. Дубіщев, доктор економічних наук.**  
**Полтавський національний технічний університету ім. Ю.Кондратюка**

© Дубіщев В.П., 2015.

Статтю отримано редакцією 10.06.2015 р.

**Вступ.** Земля є одним із головних ресурсів життєдіяльності суспільства. Вона є територіальною основою для всіх видів діяльності людини, виробничим фактором багатьох галузей. В умовах земельної реформи, яка сьогодні має глобальний масштаб і значення, земля розглядається як один із головних інструментів подолання бідності, підвищення рівня життя кожного члена суспільства та громад у цілому. У сучасних умовах земельні відносини на регіональному й місцевому рівнях в Україні реалізуються на основі Конституції України, Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Земельного кодексу України, Закону України «Про землеустрій», Закону України «Про Державний земельний кадастр», Закону України «Про оцінку земель», Концепції Державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року, затвердженої розпорядженням Кабінету Міністрів України від 17.06.2009 № 743-р. При цьому залишаються проблеми ефективних форм реалізації земельних відносин у регіонах України

**Огляд останніх джерел досліджень і публікацій.** Земельні відносини як складова виробничих відносин завжди були в полі зору науковців, спеціалістів та практиків. Аналіз вітчизняного і зарубіжного наукового надбання із цієї проблеми показав, що вона є невичерпною й актуальною в будь-який період розвитку суспільства. Розвитку земельних відносин в історичному плані присвячено дослідження П.А. Хромова, П.А. Зайончковського, В.О. Ключевського, М.В. Колганова, С.М. Дубровського, П.М. Першина, В.П. Теплицького, Б.Г. Литвака, Б.Д. Лановика, З.М. Матисякевича, Р.М. Матейка та інших учених. Автори досліджували земельні відносини різних суспільно-економічних формацій. Вони відмічали, що в основі змін земельних відносин домінуючою завжди була власність на землю як головний засіб виробництва у сільському господарстві. Значний внесок у справу вдосконалення земельних відносин на різних етапах розвитку суспільства зробили П.А. Столипін, М.І. Туган-Барановський, М.А. Макаров, О.В. Чаєнов, О.М. Енгельгардт та інші. Велике коло питань, пов'язаних з формуванням і розвитком земельних відносин, розглянуто у наукових працях сучасних вчених економістів-аграрників: П.Т. Саблука, В.Я. Месель-Веселяка, П.І. Гайдуцького, В.В. Юрчишина, О.М. Онищенко, Г.І. Шарого, І.І. Лукінова, В.М. Трегобчука, Л.Я. Новаковського, Д.С. Добряка, І.А. Розумного, Д.І. Гнатковича, П.О. Мосіюка, М.Й. Маліка, Б.Й. Пасхавера, О.А. Бугуцького, В.Г. Андрійчука, М.Г. Лобаса, Г.Д. Гуцуляка, В.Й. Шияна, І.М. Буздалова, Е.М. Крилатих, І.Б. Загайтова й інших. Результати їх досліджень мають значний вплив на формування наукової думки і вироблення напрямів практичних дій щодо вдосконалення земельних відносин. Ці питання залишаються актуальними і сьогодні.

**Постановка завдання.** Розв'язання системи проблем земельних відносин на загальноекономічному в цілому та на регіональному рівнях в Україні зокрема пов'язано з їх теоретичним і прикладним змістом.

На теоретичному рівні доцільною є постановка питання про сутнісний зміст вартісної визначеності землі відносно ренти.

Поряд з рентною природою вартості землі на увагу заслуговує її територіальна (регіональна) складова, яка втілена в категорії «земля» нерозривно, природно.

Прикладний зміст земельних відносин розглядається на рівні підходів до розв'язання проблеми об'єктивного її ціноутворення та її вартості в ціні продукції з урахуванням природи ренти й землі як суто територіальної (регіональної) категорії.

**Основний матеріал і результати.** В узагальненому вигляді до характерних проблем, що стримують розвиток земельних відносин у регіонах України, після світової фінансової кризи 2008 – 2009 років правомірно віднести такі: невідповідне фінансове забезпечення реалізації заходів земельної реформи; недостатнє залучення інвестицій і впровадження прогресивних

технологій; відсутність розроблених схем землеустрою й техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень; потреба у зміні й установленні меж населених пунктів; проведення інвентаризації земель сільськогосподарського призначення державної власності; проведення інвентаризації земель населених пунктів та земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів; проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів (відсутність грошового оцінювання земель не дає можливості органам місцевого самоврядування реалізувати свої регулятивні повноваження на підставі створення економічних умов і стимулів раціонального використання міських земель, створити необхідні умови для формування фінансово-економічної бази населених пунктів за рахунок справляння плати за землю); проведення нормативного грошового оцінювання земельних ділянок несільськогосподарського призначення (це не дозволяє належним чином реалізувати обмеження щодо використання земель у межах водоохоронних зон і прибережних захисних смуг, передбачені діючим законодавством, та здійснювати ефективний контроль за їх додержанням).

Поряд із регіональними чинниками на реформування земельних відносин значною мірою впливають інші фактори, зокрема: відсутність дієвої системи державного управління земельними ресурсами; відсутність ефективних державних програм щодо регулювання земельних відносин та охорони земель; недосконалість державної статистичної звітності.

Особливо потребує розвитку і вдосконалення інститут оцінювання землі. Так, нормативне грошове оцінювання сільгоспземель здійснено на даних 1988 року та втратило будь-яку об'єктивність і актуальність. Змінилися не лише організаційні умови господарювання, а й системи знарядь праці, основні культури, технології. Рівень урожайності основних товарних культур підвищився удвічі. Нормативна грошова оцінка на базі економічної не враховує природний бонітет сільгоспугідь та ряд інших оціночних факторів.

Нормативна грошова оцінка населених пунктів визначається без ринкових аспектів, а площі забудованих земель беруться довільно, не маючи статистичного підтвердження.

Стратегічне планування земельно-ресурсного комплексу регіону включає в себе:

1) визначення цілей розвитку регіону; виходячи з місії сільгосп регіону: раціональне використання земельно-ресурсного потенціалу, підвищення використання земель сільськогосподарського призначення; структурна перебудова та реконструкція поселенської мережі й соціальної інфраструктури; забезпечення сталого, екобалансованого розвитку території;

2) аналіз стану розвитку окремих територій регіону, аналіз впливу зовнішніх чинників і SWOT-аналіз;

3) стратегічне планування як вибір стратегії розвитку та сценарій використання земельно-ресурсного потенціалу регіону з розробленням схем землеустрою територій, програм розвитку земельних відносин на всіх рівнях адміністративної ієрархії.

До основних шляхів розвитку земельних відносин і їх удосконалення правомірно віднести такі:

по-перше: необхідно провести моніторинг стану земельного фонду регіону з використанням ГІС-технологій, оцінити якість земель і кількість; особливо державних;

по-друге: об'єктивно переоцінити землі регіону з урахуванням їх природного стану, родючості, нормативів продуктивності, місць розміщення, особливо для об'єктивності плати за землю, включення землі в економічний оборот і формування ринку земель сільськогосподарського призначення;

по-третє: перейти на комплексне стратегічне планування й управління територією регіону, в процесі якого забезпечити прогресивний розвиток та переміщення виробничих ресурсів, створення оптимальних базисних пропорцій виробництва продукції.

Апробованою формою розв'язання проблем, і названих зокрема, є ефективні загальнодержавні та регіональні програми. Головна мета їх полягає в сприянні розвитку земельних відносин у регіонах України, створення правових і організаційно-економічних умов, які стимулюють прагнення кожного власника чи користувача земельної ділянки до її правового й ефективного використання, підвищують відповідальність за охорону земель, активізацію діяльності громадян до посвідчення права власності на землю і тим самим сприяють розвиткові ринкових відносин. Це має підвищити добробут громадян та сформувавши потужний соціальний прошарок власників.

Основними заходами програм є розроблення схем землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання й охорони земель адміністративно-територіальних утворень, встановлення та зміна меж населених пунктів, визначення нормативної грошової оцінки земель та забезпечення виготовлення державних актів на право власності на земельні ділянки у розмірі земельної частки (паю) для забезпечення цивілізованого ринку земель, проведення їх

інвентаризації, що забезпечить ефективне, раціональне їх використання, установлення меж прибережних захисних смуг відповідно до Земельного кодексу України.

Схеми землеустрою є основними документами, які регламентують головні питання використання та охорони земель на регіональному рівні й на 10 – 15 років визначають формування раціональної системи землеволодіння і землекористувань, удосконалення співвідношення та розміщення категорій земель і угідь, систему заходів щодо збереження й поліпшення природних ландшафтів, агроєкосистем, територій з особливими природоохоронними, рекреаційними і заповідними режимами, відновлення й підвищення родючості ґрунтів, рекультивациі порушених земель, захисту земель від ерозії, підтоплення, зсувів, вторинного засолення і заболочення, ущільнення, забруднення промисловими відходами та хімічними речовинами, консервації деградованих і малопродуктивних земель, попередження інших негативних явищ.

У цілому, концептуальні питання про вдосконалення земельних відносин мають бути тісно пов'язані з адміністративно-територіальною реформою, соціально-економічною, екологічною політикою держави і спрямовані на підвищення добробуту населення.

При формуванні регіонального та місцевих бюджетів на сьогодні особлива увага приділяється пошуку додаткових джерел їх наповнення й максимальному уникненню бюджетних втрат від використання найбільш стабільних джерел надходжень, серед яких особливе місце займають надходження від плати за використання основного національного багатства – землі.

Як свідчать проведені дослідження, розв'язання визначених проблем на теоретичному рівні зводиться до сутності рентних відносин. Мова йде про доцільність розширення меж та поглиблення за змістом диференціальної ренти I за якістю ґрунтів і місцем їх розташування (регіональна складова). Ідеться про врахування в ренті інших факторів, крім родючості та місцезнаходження. При цьому доцільно брати до уваги повітря, клімат, забезпечення водними ресурсами, соціальний фактор, рівень забруднення територій. Без жодного з цих факторів земля у формі ренти не зможе знайти реалізацію. Тобто через продукцію реалізується земельна рента, її орендна плата й ринкова ціна землі. А продукція, скажімо рослинництва, є продуктом не однієї тільки землі за родючістю та місцем знаходженням, а й вищеперелічених факторів. Це зводиться до «інтегральної природної ренти» на основі диференціальної ренти I.

Що дає такий підхід? По-перше, комплексність у сутності ренти, де земельна рента буде складовою. По-друге, це спроба вирішення протиріччя в реалізації диференціальної ренти I, а саме у тому, що вона начебто нівелюється в сучасних умовах розвитку транспортних систем і поглиблення агротехнологій. Це протиріччя дещо вирішується через те, що інтегральна диференціальна рента I набуває все більшого значення у питомій вазі ціни продукції та, як наслідок, у ціні землі через зростання «вартості» повітряної складової, водної, екологічної (забруднення й затрати на екологічне відновлення), соціальної та інших аналогічних факторів.

У цілому, відбувається не нівелювання диференціальної ренти I у її абсолютному й відносному визначенні відносно диференціальної ренти II та збільшення останньої, а здійснюється нівелювання диференціальної ренти I в диференціальну ренту II за ознакою вкладання додаткового капіталу, підставою для чого вже буде слугувати інтегральна диференціальна рента I.

Територіальний (регіональний) зміст диференціальної ренти I є іманентною ознакою категорії «земля». Це не синоніми, а та ознака, за допомогою якої можна твердити про двоїсту природу категорії «земля» як товару, на відміну від товару, створеного власником ресурсів. У такому розумінні не мають на увазі властивості товару: вартість та споживча вартість, а розглядають вартість як властивість товару – земля, в уособленні двоїстої складової. Це її територіальний (регіональний) зміст і соціальний фактор, відносно якого відбувається оцінювання землі. Без людини (виробника, власника) економічної оцінки землі не існує.

Територіальний (регіональний) зміст інтегральної диференціальної ренти I реалізується на прикладному рівні в поглибленні диференціалізації податкових та орендних платежів відносно грошово-нормативної оцінки земель сільськогосподарського призначення.

#### **Висновки.**

1. Розв'язання таких проблем у земельних відносинах на регіональному рівні в Україні, як невідповідне фінансове забезпечення реалізації заходів земельної реформи, недостатнє залучення інвестицій і впровадження прогресивних технологій та інших, прямо та побічно залежить від розвитку і вдосконалення інституту оцінки землі.

2. Закономірною вважається постановка питання про поглиблення теорії рентних відносин на сучасному етапі розвитку продуктивних сил.

**ЛІТЕРАТУРА:**

1. Лупенко Ю.О. Результати і проблеми реформування сільського господарства України / Ю.О. Лупенко, П.Т. Саблук, В.Я. Месель-Веселяк, М.М. Федоров // Економіка АПК. – 2014. – № 7. – С. 26 – 38.
2. Рекомендації щодо забезпечення розвитку земельних відносин у ринкових умовах / В.Я. Месель-Веселяк. – К. : ННЦ ІАЕ, 2009. – 58 с.
3. Розвиток самоврядування в агропродовольчій сфері (проблемне питання) / співавтори: П.Т. Саблук, М.Ф. Кропивко, В.М. Скупий, М.Й. Малік, В.П. Немчук, О.В. Ковальова, К.Ю. Ксенофонтова, В.П. Павлик, Н.М. Похиленко, В.В. Россоха, В.П. Саблук, М.В. Солодкий, С.О. Юшин, Ю.Я. Лузан, Р.М. Шмідт, В.П. Ситник, С.М. Кваша, Ю.М. Карасик, В.С. Ярошовець, І.Ф. Томич, О.Д. Кирницький, М.В. Гладій, М.П. Гриценко, Р.Я. Корінець. – 2-ге вид., доп. – К.: ННЦ ІАЕ, 2009. – 60 с.
4. Федоров М.М. Удосконалення нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель – важлива умова трансформації земельних відносин / М.М. Федоров // Вісн. наук. праць ЛНАУ, 2012. – С. 22 – 31.

УДК 352.073.544 (477)

**Дубищев Віктор Петрович**, доктор економічних наук, професор, завідувач кафедри економічної теорії та регіональної економіки. Полтавський національний технічний університет ім. Ю. Кондратюка. **Сучасні проблеми розвитку земельних відносин: регіональний аспект.** Проаналізовано регіональний зміст сучасних проблем розвитку земельних відносин як у цілому на загальноекономічному рівні, так і в Україні зокрема. Обґрунтовано аналітичні шляхи розв'язання проблем розвитку земельних відносин на теоретичному та прикладному рівнях на основі поглиблення вчення про диференціальну ренту I і реалізації регіонального фактора.

**Ключові слова:** регіональний зміст земельних відносин, проблеми земельних відносин, оцінка землі, регіональні програми, деференціальна рента I.

УДК 352.073.544 (477)

**Дубищев Виктор Петрович**, доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой экономической теории и региональной экономики. Полтавский национальный технический университет им. Ю. Кондратюка. **Современные проблемы развития земельных отношений: региональный аспект.** Проанализирована региональная сущность современных проблем развития земельных отношений как в целом на общеэкономическом уровне, так и в Украине в частности. Обоснованы пути решения проблем развития земельных отношений на теоретическом и прикладном уровнях на основе углубления учения о дифференциальной ренте I и реализации регионального фактора.

**Ключевые слова:** региональное содержание земельных отношений, проблемы земельных отношений, оценка земли, региональные программы, деференциальная рента I.

UDC 352.073.544 (477)

**Dubishchev V.P.**, Doctor of Economics, Professor, Head of the Economics Theory and Regional Economy Department, Poltava National Technical Yuri Kondratyuk University. **Modern problems of land relations development: regional aspect.** The article analyzes the regional content of the modern land relations development problems both at the general economic level as a whole, and at the level of Ukraine in particular. The analytical ways of solving the land relations development problems are substantiated at the theoretical and the applied levels on the basis of deepening the differential rent I and the regional factor implementing.

**Keywords:** regional content of land relations, land relations problems, land assessment, regional programs, differential rent I.