

## **РОЗВИТОК ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В КОНТЕКСТІ ВИРІШЕННЯ СОЦІАЛЬНО–ЕКОНОМІЧНИХ ПРОБЛЕМ СЕЛА ТА ОПТИМІЗАЦІЇ АГРАРНОГО ВИРОБНИЦТВА**

М.В. Зось-Кіор

к.е.н., доцент, завідувач кафедри менеджменту і права

Луганський національний аграрний університет

В статті досліджено питання розвитку земельних відносин в контексті вирішення соціально–економічних проблем села та оптимізації аграрного виробництва. Увага акцентується вивченні проблеми невизначеності системи регулювання земельних відносин, незавершеності введення у повному обсязі в економічний обіг земельних ділянок та прав на них.

Ключові слова: земельні відносини, соціально–економічні проблеми села, оптимізація аграрного виробництва.

**Постановка проблеми.** На сучасному етапі функціонування ринкової економіки в Україні особливої актуальності набувають питання підвищення ефективності використання і відтворення продуктивного потенціалу сільсько-господарських земель. Кардинальні зміни земельних відносин, які склалися за час здійснення земельної реформи в нашій країні, визначили новий характер і зміст соціально-економічних проблем землекористування: утворення нової земельної власності, її поділ і збільшення, передача прав на земельні ділянки (паї) землекористувачам, передача земель в оренду, впорядкування земельної власності з ліквідацією недоліків, охорона земель і раціональне землекористування. Виникла потреба максимального задоволення економічних інтересів землевласників і землекористувачів, найбільш повного й ефективного використання виробничого потенціалу господарств і закріплених за ними земель, при суворому

дотриманні особливих режимів і умов використання земельних ресурсів. Однак ці передумови не реалізуються автоматично. Дослідження із зазначених проблем, особливо в контексті вирішення соціально–економічних проблем села та оптимізації аграрного виробництва – актуальне завдання сучасної науки.

**Аналіз останніх досліджень та публікацій.** Проведена в державі земельна реформа мала своїм головним наслідком лише соціалізацію землі – її перерозподіл між населенням. При цьому при проведенні реформи було знехтуване значення землі як ресурсу територіального розвитку продуктивних сил та базисного компоненту довкілля, що в сучасних умовах стало причиною виникнення низки кризових явищ економічного та екологічного характеру у землекористуванні, складність вирішення яких істотно ускладнюється відносинами власності [1, 7]. Досить важливим завданням землевпорядної, економічної та правової науки стає розроблення цілісної системи заходів, яка дозволить гармонізувати економічний, екологічний та соціальний напрями оптимізації використання земельно-ресурсного потенціалу України.

В українській економічній літературі є значний доробок наукових праць, в яких досліджуються соціально-економічні проблеми оптимізації відтворення і охорони земельних ресурсів та ефективності їх використання. Вони представлені роботами Бесєдіна М.О., Бойко Л. М., Борщевського П.П., Благодатного В.І., Гайдуцького П.І., Гуцуляка Г.Д., Добряка Д.С., Лукінова І.І., Макаренка П.М., Мармуль Л.О., Месель-Веселяка В.Я., Новаковського Л.Я., Саблука П.Т., Ткаченко В.Г., Третяка А.М., Федорова М.М., Чорного С.Г., Юрчишина В.В. та інших вчених. Результати їх досліджень охоплюють широке коло зазначеної проблеми. Однак процеси глобалізації, динаміка змін ситуації в агропромисловому комплексі України, вимоги, зумовлені новим земельним законодавством, трансформація економічних відносин, загострення соціальної та еколого-економічної ситуації вимагає проведення постійних досліджень з метою вироблення основних напрямків і заходів подальшої реалізації процесу вдосконалення земельних відносин та приведення їх у відповідність з цими змінами.

Проблема ефективності використання земельних ресурсів в Україні деда-

лі більше ускладнюється у зв'язку з наростаючою комплексністю її характеру. Особливо це стосується таких аспектів як технологічний, економічний, соціальний та екологічний. На сьогодні рівень використання земель в Україні настільки критичний, що подальша деградація потенціалу земельних ресурсів у сільському господарстві може мати катастрофічні наслідки [1-7].

Саме тому дослідження можливостей ефективного використання земельних ресурсів в сільському господарстві, а також розробка відповідного механізму реалізації цих можливостей є невідкладними завданнями, що вимагають негайного вирішення.

**Мета дослідження** – дослідити проблему розвитку земельних відносин в контексті вирішення соціально–економічних проблем села та оптимізації аграрного виробництва.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Земельна реформа в Україні триває вже двадцять другий рік (з 1990 року), але цей досить тривалий період реформування так і не став запорукою формування сталого землекористування, а поточний стан земельних відносин можна вважати кризовим і таким, що стримує розвиток продуктивних сил.

В силу, як окремих системних прорахунків авторів земельної реформи, так і недостатнього ресурсного її забезпечення, більшість задекларованих цілей земельного реформування дотепер залишаються не досягнутими, зокрема [5]:

- не відбулося удосконалення земельних відносин у сільськогосподарському виробництві, натомість здійснена тотальна парцеляція товарних сільськогосподарських землекористувань, а також фіксація створеної неефективної системи землеволодіння заборонаю на продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення;
- подальше реформування земельних відносин у містах та інших населених пунктах відбувається переважно у напрямку приватизації земель територіальних громад, яке нерідко здійснюється в умовах «колективної безвідповідальності» розпорядників землі – органів місцевого самоврядування, що стає причиною безсистемної урбанізації та ускладнення умов для просторового роз-

витку містобудівних систем;

- законодавчо заблоковано найбільший сегмент ринку земель – ринковий оборот земель сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського, які становлять 45,7 % від площі держави;
- обмежений характер має кредитування під заставу землі, в тому числі іпотечне кредитування, яке здійснювалось виключно щодо земельних ділянок несільськогосподарського призначення і істотно обмежилось внаслідок фінансово-економічної кризи, що розпочалась у 2008 році;
- зберігається неефективний механізм справляння плати за землю, який був запроваджений ще у 1992 р., базується на спрощених підходах до визначення податкової бази і передбачає значну кількість виключень із загального режиму оподаткування, що не дозволяє розглядати земельний податок на повноцінну фінансову основу місцевого самоврядування і регіонального розвитку;
- не здійснюється моніторинг земель, не встановлений порядок ведення державного земельного кадастру, відсутня система реєстрації прав на нерухоме майно, що унеможливує ефективне гарантування прав на землю та дієвий державний контроль за використанням та охороною земель;
- надзвичайно недосконалим залишається землевпорядне забезпечення проведення земельної реформи, яке звелось до розробки проектів відведення при наданні земельних ділянок і оформлення правовстановлюючих документів на земельні ділянки, внаслідок чого практично втрачений науково-технічний потенціал землеустрою, практично повністю деградувала землевпорядна наука;
- не можна вважати ефективною створену систему державного управління земельними ресурсами, яка приділяє основну увагу перерозподілу землі як майна, не вирішуючи проблеми охорони земель як основного національного багатства;
- масовість порушень земельного законодавства та норм раціонального природокористування свідчить про недосконалість організаційно-правових механізмів контролю за використанням та охороною земель;
- залишається незавершеною нормативно-правова та методична база

розвитку земельних відносин.

Проведений аналіз різних точок зору стосовно досліджуваної проблеми дає підстави зробити висновки про те, що найважливішою умовою раціонального використання землі є встановлення ефективних земельних відносин, що характеризуються суспільними відносинами між людьми, пов'язаними з володінням і користуванням землею, і є складовою усієї системи виробничих відносин кожної історичної епохи. Ефективним слід вважати таке використання земель, яке забезпечує економічний ефект господарювання і при цьому поліпшує родючість ґрунтів і екологічний стан навколишнього середовища. При цьому комплекс організаційно-економічних заходів спрямовується на збереження і відтворення родючості ґрунтів, екологічний баланс ландшафтів, поліпшення інших корисних властивостей землі і навколишнього середовища. Крім того, ефективність використання земельних ресурсів багато в чому залежить не тільки від їх природних властивостей, але й від розвитку "несільськогосподарських" галузей: рівень розвитку інфраструктури сільського господарства та обслуговуючих галузей в умовах ринкових відносин в багатьох випадках виявляється провідним фактором при визначенні економічної значущості земель. Відповідно, реформування земельних відносин, розробка і ведення державного земельного кадастру мають не тільки політичне і економічне, а й важливе соціальне значення. В багатьох випадках виявляється, що реформа земельних відносин торкається змін усієї організації життєдіяльності і ведення господарства.

Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 17.06.2009 № 743-р було схвалено Концепцію Державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року [9]. Її авторами відзначено, що на сьогодні ситуація щодо володіння, користування і розпорядження землею залишається складною і такою, що вимагає невідкладного поліпшення. При цьому найгострішими проблемами були визнані: незавершеність процесів реформування економічних та правових відносин власності; недосконалість системи державного управління у сфері використання і охорони земель, земельного законодавства та інфраструктури ринку земель, нерозвиненість автоматизованої системи ве-

дення державного земельного кадастру, відсутність механізму економічного стимулювання використання і охорони земель.

Відзначалось, що роботи із запровадження раціонального землекористування проводяться досить повільно. Відсутнє перспективне прогнозування розвитку земельних відносин, не визначена оптимальна модель сільськогосподарського землекористування. Низькою залишається ефективність використання земель у сільському господарстві через невизначеність системи регулювання земельних відносин, не завершено введення у повному обсязі в економічний оборот земельних ділянок та прав на них.

На думку авторів Концепції, складна ситуація, що склалася у сфері земельних відносин, спричинена насамперед відсутністю:

- зваженої державної земельної політики та механізму її реалізації;
- ефективної системи фінансово-економічного і землевпорядного механізму регулювання земельних відносин та землекористування;
- послідовної державної політики щодо комплексного розвитку земельного законодавства, фінансування здійснення землеустрою і ведення земельного кадастру, формування інвестиційно-привабливого землекористування;
- комплексного підходу та неврахуванням історичних факторів у реформуванні системи державного земельного кадастру та створенні державної системи реєстрації речових прав на нерухоме майно і їх обмежень;
- виваженої державної політики формування і розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення;
- належного фінансування фундаментальної та прикладної землевпорядної науки.

З огляду на зазначене існує нагальна потреба у розробленні та прийнятті Державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні. Метою такої Програми мало б стати визначення та реалізація основних напрямів державної політики, спрямованих на удосконалення земельних відносин та створення сприятливих умов для сталого розвитку землекористування міських і сільських територій, сприяння розв'язанню екологічних та соціальних проблем

села, розвитку високоефективного конкурентоспроможного сільськогосподарського виробництва, збереження природних цінностей агроландшафтів.

Проблему передбачалося розв'язати шляхом: визначення організаційного, економічного та землевпорядного механізму розвитку земельних відносин; забезпечення створення системи гарантування прав власності на землю та інфраструктури ринку землі; удосконалення системи платежів за землю; формування дієвої системи підвищення ефективності державного регулювання земельних відносин та управління землекористуванням; забезпечення здійснення заходів із землеустрою як інструментарію регулювання земельних відносин; поетапного введення земельних ділянок та прав на них в економічний оборот, формування та розвитку ринку земель; формування інституту обмежень використання земель, пов'язаних з охороною земель, забезпечення екологічної збалансованості землекористування; фінансового та інвестиційного забезпечення заходів, передбачених Програмою; наукового та освітнього забезпечення.

Виконання Програми передбачалося здійснити у два етапи протягом 2010-2020 років: на першому етапі (2010-2015 роки) – розробити та прийняти нормативно-правові акти, державні стандарти норми і правила з питань регулювання земельних відносин, землеустрою, землекористування, охорони земель, створити передумови та розпочати виконувати заходи Програми; на другому етапі (2016-2020 роки) мало бути забезпечене виконання заходів, визначених Програмою, у повному обсязі.

Здійснення запропонованих заходів дасть змогу створити у середньостроковій перспективі передумови сталого розвитку землекористування, зокрема: підвищити ефективність та екологічну безпеку використання суспільством земельних ресурсів; здійснити раціоналізацію (оптимізацію) землекористування та створити інвестиційно-привабливе і стає землекористування; збільшити надходження від платежів за землю в бюджети всіх рівнів; запровадити повноцінний ринок земель, особливо сільськогосподарського призначення, створити умови для кредитування землевласників під заставу земельних ділянок; підвищити ефективність оренди землі, особливо в сільському господарстві.

**Висновки і пропозиції.** Сучасна земельна реформа в Україні не доведена до логічного завершення, яким можна вважати роботу автоматичних критеріальних регуляторів. Тісний зв'язок розвитку виробництва, який при існуючих умовах має належний рівень тільки у виключних випадках і заснований на волі та особистих характеристиках курівників та/або власників аграрних формувань, і соціально-економічного стану сільських територій безумовний. Поточний стан даної проблеми характеризується абстрагуванням держави від проблем села, яке продовжує бути першочерговим, але вже надто виснаженим, донором української економіки і перекладанням державних проблем на підприємницькі плечі. Тому нагальною є необхідність виконання основних принципів Державної цільової програми розвитку земельних відносин, що дозволить гармонізувати економічний, екологічний та соціальний напрями оптимізації використання земельно-ресурсного потенціалу України.

#### Література:

1. Бойко Л. М. Регулювання земельних відносин у сільському господарстві : монографія / Бойко Л. М. - К. : ННЦ ІАЕ, 2011. – 316 с.
2. Забезпечення конкурентоспроможності аграрних підприємств заходами менеджменту. Монографія / Під загальною редакцією М. В. Зось-Кіора, О. В. Кочеткова. – Луганськ : Елтон-2, 2009. – 140 с.
3. Калінчик М. Земельна реформа: в глухому куті, або альтернатив немає / М. Калінчик // Пропозиція. – 2010. - № 12. – С. 32-35.
4. Кропивко М. Екологічна диверсифікація використання сільськогосподарських земель в Україні / М. Кропивко, О. Ковальова // Економіка України. – 2010. - № 7. – С. 78-85.
5. Мартин А. Г. Регулювання ринку земель в Україні : монографія / Мартин А. Г. - К. : ННЦ ІАЕ, 2011. – 252 с.
6. Ткаченко В.Г. Восстановит ли Украина статус житницы Европы? : монографія / В.Г.Ткаченко. – К. : «Аристей», 2010. – 196 с.

7. Третяк А.М. Шляхи регулювання ринку землі / А.М.Третяк // Вісник аграрної науки. – 2003. – № 10. – С. 62-66.

8. Україна. Закон. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку набуття прав на землю // Голос України. – 2009. – 10 грудня. – С. 6-7.

9. Україна. Розпорядження Кабінету Міністрів. «Про схвалення Концепції Державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року» від 17.06.2009 № 743-р. // Офіційний вісник України від 17.07.2009 – 2009 р., № 51, стор. 165, стаття 1760, код акту 47150/2009.

**Зось-Киор Н.В. Развитие земельных отношений в контексте решения социально-экономических проблем села и оптимизации аграрного производства**

В статье исследованы вопросы развития земельных отношений в контексте решения социально-экономических проблем села и оптимизации аграрного производства. Внимание акцентируется на изучении проблемы неопределенности системы регулирования земельных отношений, незавершенности введения в полном объеме в экономический оборот земельных участков и прав на них.

**Ключевые слова:** земельные отношения, социально-экономические проблемы села, оптимизация аграрного производства.

**Zos-Kior M.V. Development of land relations in the context of solving socio-economic problems and optimization of agricultural production**

This article explores the issue of land relations in the context of solving socio-economic village problems and optimization of agricultural production. Attention is focused on studying of the problem of uncertainty of regulation of land relations, the incompleteness of the introduction of full economic cycle in the land and rights to it.

**Key words:** land relations, socio-economic village problems, optimization of agricultural production.