

УДК 332.3:332.21

ПОЛТАВЕЦЬ Андрій Миколайович

кандидат економічних наук

здобувач кафедри менеджменту, бізнесу і адміністрування

Державний біотехнологічний університет

ORCID ID: 0000-0002-3310-3271

МІСЦЕ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ В УПРАВЛІННІ ЗРУШЕННЯМИ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

У статті досліджено питання встановлення місця земельної реформи в управлінні зрушеннями у використанні земельних ресурсів. Проаналізовано сучасні наслідки земельної реформи в Україні. Виділено основні етапи зрушень у використанні земельних ресурсів через призму нормативно-правової складової земельної реформи. Встановлено, що цивілізоване функціонування ринку землі неможливе без ефективного механізму управління зрушеннями у використанні земельних ресурсів. Запропоновано структурно-логічну схему механізму управління зрушеннями у використанні земельних ресурсів та виділено місце земельної реформи в ньому. Наголошено на тому, що цей механізм складається з двох взаємопов'язаних частин: правового та економічного механізмів, які взаємодіють через землеустрій, державний земельний кадастр та моніторинг землі. Підкреслено роль вільного ринку земель сільськогосподарського призначення в розвитку земельних відносин.

Ключові слова: земельна реформа, земельні ресурси, земельні відносини, управління зрушеннями, ринок земель

JEL classification: M29

DOI: <https://doi.org/10.31649/ins.2022.4.173.179>

1. ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ У ЗАГАЛЬНОМУ ВИГЛЯДІ ТА ЇЇ ЗВ'ЯЗОК ІЗ ВАЖЛИВИМИ НАУКОВИМИ ЧИ ПРАКТИЧНИМИ ЗАВДАННЯМИ

Розвиток сучасного сільського господарства характеризується не тільки постійними зрушеннями в організації й спеціалізації аграрних підприємств, а й значною динамікою розвитку, постійною модернізацією матеріально-технічної бази й бізнесових і технологічних процесів, необхідністю посилення екологічних та соціальних пріоритетів функціонування. Тому в контексті менеджменту аграрних підприємств доводиться вирішувати безліч різновекторних завдань та функцій, інтенсивно використовувати ресурсний потенціал.

2. АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ ТА ПУБЛІКАЦІЙ

Питаннями оцінки земельної реформи в Україні, її основних етапів, присвячують

наукові праці цілої низки вчених, зокрема: О. І. Ковалів, І. В. Кошкалда Р. М. Курильців, Т. М. Прядка, З. Паньків, А. М. Третяк, В. М Третяк [1-8] та ін. Наукова спільнота має значні напрацювання в дослідженні питань реформування земельних відносин.

3. ВИДІЛЕННЯ НЕВИРШЕНИХ РАНІШЕ ЧАСТИН ЗАГАЛЬНОЇ ПРОБЛЕМИ, КОТРИМ ПРИСВЯЧУЄТЬСЯ ОЗНАЧЕНА СТАТТЯ

В той же час не припиняються дискусії щодо правильності обраного курсу реформи, про формування ціни на землі сільськогосподарського призначення, про основні аспекти управління зрушеннями у використанні земельних ресурсів, що зумовило подальше вивчення цих питань.

4. ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ

Дослідити питання встановлення місця земельної реформи в управлінні зрушеннями у використанні земельних ресурсів.

5. ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ З ПОВНИМ ОБҐРУНТУВАННЯМ ОТРИМАНИХ НАУКОВИХ РЕЗУЛЬТАТІВ

Ряд країн прагне досягти цілей раціонального використання земельних ресурсів за допомогою земельної реформи. Термін "земельна реформа" має різні значення в різних країнах, включаючи відновлення прав колишніх власників на землю, що називається реституцією земель, та перерозподіл прав на землю, наприклад, шляхом передачі державних земель тим, хто не має землі, або вилучення земель у власників великих володінь для перерозподілу. Земельна реформа може також включати консолідацію земель, за якої всі власники землі на будь-якій території відмовляються від своєї землі та отримують нові ділянки порівнянної вартості, але за схемою, що сприяє більш ефективному та продуктивному використанню землі [1, 5, 7].

Реформи можуть також включати зміни в земельних відносинах щодо форми володіння правами. Так, складні права, засновані на традиціях та звичаях, можуть бути скасовані для того, щоб могли бути впроваджені простіші та відповідні сучасності механізми передачі прав на землю. Що буде із землею, може бути заздалегідь сплановано (як частина процесу територіального планування), але може виявитися і результатом реформ системи оподаткування землі та нерухомості, які змінюють вартість землі та, отже, її використання.

Програми земельних реформ зазвичай впливають на обрані території, такі як сільськогосподарські угіддя. На сільських територіях програми можуть розроблятися задля сприяння змінам технології ведення сільського господарства, напрямку рослинництва, способів обробки землі, фінансування виробництва чи збуту продукції [6].

Реєстрація правового титулу на землю має дві основні цілі: забезпечення захисту права власності на землю та сприяння функціонуванню земельного ринку. Існує кілька форм земельних ринків; деякі – офіційні та підпорядковуються порядку, встановленому державою, а деякі – неофіційні

та не структуровані, як часто буває у країнах із менш розвинутою економікою. Вони функціонують на сільських територіях, де основний інтерес становлять землі сільськогосподарського та лісогосподарського призначення. Вони можуть формуватись навколо продажу з передачею права власності або права довгострокової оренди (ринок продажу) або навколо короткострокової оренди (ринок оренди). Вони можуть охоплювати продаж особливих прав на землю, таких як право отримувати прибуток або інші вигоди, які виникають внаслідок використання землі.

Ринки продажу землі впливають на рівень інвестицій у промисловість та на ефективність сільськогосподарського виробництва, оскільки земля може використовуватись для запозичення коштів під розрахункову ринкову ціну, яку можна сплатити за об'єкт нерухомості. У міських районах ринки оренди створюють можливості для того, щоб люди переїжджали туди, де зараз є робота, а в сільській місцевості вони дозволяють використовувати сільськогосподарські землі більш ефективно фермерами, які орендують землю, яку вони не можуть собі дозволити купити, але яку вони можуть продуктивно використати [3].

Земля вважається однією з найкращих форм забезпечення кредитів. Системи, що дозволяють, щоб земля використовувалася для цієї мети, повинні бути надійними та ефективними як для економічного розвитку суспільства загалом, так і для процвітання окремих власників нерухомості. Позики під нерухомість як забезпечення становлять більшу частину кредитного ринку економіки багатьох країн; особливо при інвестуванні в житло, оскільки гроші на покупку чи модернізацію будинків часто дає іпотечну заставу.

Земельний ринок має діяти на законній основі для того, щоб усі угоди були надійно захищеними. Ефективний ринок передбачає наявність регулюючих інститутів, які забезпечують стабільні та прозорі умови, в яких здійснюються угоди. Він також має надавати легкий доступ до ринку для всіх учасників, включаючи власників землі, орендарів та юридичних осіб, таких як банки та кредитні установи, а також представників,

тобто тих, хто має права третіх осіб. Повинні бути чітко визначені товари та послуги (такі як земля, будівлі та механізми, за допомогою яких вони можуть бути виставлені на продаж або для оренди), джерела іпотечного кредитування, стабільний податковий режим, можливості отримання кредиту, а також система ясних, послідовних та екологічно стійких рішень у галузі земельної політики. Розуміння земельного ринку має на увазі розуміння не лише його учасників, а й процесів, таких як планування та будівництво, від яких залежать економічні рішення [4].

Земельний ринок має багато подібного з інвестиціями у фондовий ринок, та їх загальні суми, залучені в економіку розвинених країн, часто бувають одного порядку. У країнах перехідного періоду фондові ринки були створені дуже швидко, а земельні ринки значно відставали, частково через відсутність ліквідного капіталу для кредитування та, частково, через відсутність прозорості. Як і фондовий ринок, земельний ринок має бути прозорим, щоб мінімізувати можливості корупції та надати всім учасникам можливість отримувати достовірну інформацію.

У ринковій економіці саме учасники відіграють головну роль на ринку. Завдання державного управління полягає в усуненні недоліків ринку, перерозподілі ресурсів та створенні бази для регулювання поведінки ринку за допомогою законів та нормативних актів. Вони різні в кожній країні, тому у розрізі земельних ринків робляться спроби встановити загальний порядок для оцінки інформації за допомогою таких проектів, як Європейська земельно-інформаційна служба (EULIS). Відмінності виникають внаслідок різної необхідності захищати другорядних учасників ринку (таких як інвестор з короткостроковим вкладенням капіталу або власник односімейного будинку) та різного ставлення до закону та сутності нерухомості [8].

Земля завжди була, є і залишатиметься основним національним багатством. Вона виступає, як основа людської культури та суспільного устрою. Земля - природний ресурс, без якого неможлива жодна діяльність людини, звідси, реформування аграрного

сектора насамперед спричиняє зміни у сфері земельної власності.

Земельна реформа є системою взаємозалежних заходів перетворень у землеволодінні і землекористуванні, здійснюваними державою, її мета - створення системи земельних відносин у державі, що ґрунтуються на гарантіях рівності прав власності на землю для фізичних осіб, юридичних осіб, так само громад і держави. Реалізація цієї мети спрямована, у тому числі, на вирішення таких завдань, як докорінні зміни форм власності на землю, забезпечення громадян земельними ділянками, запровадження плати за використання землі, створення факторів, що спричиняють формування ринку землі [8].

Україна має в своєму розпорядженні величезні земельні ресурси, але, на жаль, вони використовуються нераціонально. У Постанові Верховної Ради «Про земельну реформу» від 18.12.1990 р. було поставлено цілі, завдання та основні етапи реалізації земельної реформи. Найважливішим аспектом земельної реформи став перехід від єдиної державної власності на землю до різноманіття видів власності, у тому числі - до приватної. У комплексі заходів, вкладених у перетворення земельних відносин центральне місце посідає інститут приватної власності громадян на земельні ділянки. У цьому права приватної власності повному обсязі були обмежені певними рамками.

Істотну роль у сфері перерозподілу земель та юридичному закріпленні прав на землю за власниками відіграв закон, який зняв мораторій на продаж земель с.-г. призначення, який зняв мораторій на продаж земельних ділянок громадянами, які отримали ділянки у приватну власність для ведення особистого підсобного та дачного господарства, садівництва та індивідуального житлового будівництва [2].

Однак розпочата 1991 р. земельна реформа не доведена до кінця. Залишається одне із найскладніших завдань завершення реформування земельних відносин та створення єдиної системи землекористування, яка могла б поєднати свободу володіння землею, її ефективне використання та соціальну справедливість при розподілі землі.

Глобальні зміни відбулися у формах власності на землю. Сільським та міським мешканцям безкоштовно передано у власність мільйони гектарів продуктивних земель. Вони отримали земельні ділянки під сади, городи, будівництво житла для розширення особистих підсобних господарств та організації селянських господарств. У результаті земельної реформи відбулися значні перетворення: ліквідовано монополію державної власності за землю; проведено реорганізацію колгоспів та радгоспів, здійснено приватизація земель; сформовано значний прошарок селянських господарств; введено плату за користування землею.

Основні етапи зрушень у використанні земельних ресурсів через призму нормативно-правової складової земельної реформи:

- 1) 1990–1992 рр.: постанова Верховної Ради «Про земельну реформу» від 18.12.1990 р.;
- 2) 1992–1996 рр.: Закон України «Про форми власності на землю» від 30 січня 1992 р.
- 3) 1996–2001 рр.: Конституція України
- 4) 2001–2011 рр.: Земельний кодекс від 25.10.2001 р.
- 5) з 2011 по теперішній час: Закон «Про державний земельний кадастр» від 07.07.2011 р.
- 6) 2013 р.: запуск електронного Державного земельного кадастру
- 7) 2021 р.: зняття мораторію на продаж земель с.-г. призначення

Центральною ланкою ринкових земельних відносин є ринок земель, який, на відміну інших видів, має власну специфіку. Основною відмінною ознакою цього ринку є те, що товаром є земля, яка в економічному сенсі є головним засобом виробництва. Тим часом, більш звичним є положення про те, що товаром є продукт праці, але товаром не є сама земля, а є право володіння землею. Ринок землі є одним із факторів, що активно впливає на раціональне землекористування.

Ринок землі забезпечує оборот земель та його перехід до рук найефективніших власників. Земельний ринок досить складний за своєю структурою, як і сама система земельних відносин. На ринку взаємодіють як продавці і покупці, купівля-продаж землі, а також здійснюються інші види операцій із земельними ділянками (оренда, застава та ін.).

Цивілізоване функціонування ринку землі неможливе без ефективного механізму управління зрушеннями у використанні земельних ресурсів. Відносини суб'єкта та об'єкта земельної власності перебувають у постійному русі та розвитку. Необхідність їх регулювання в сучасних умовах значною мірою пов'язана зі змінами статусу та можливостей кожного громадянина та суб'єкта господарювання як потенційних суб'єктів власності.

В аграрній сфері регулювання відносин власності необхідне створення передумов розумного використання основного ресурсу суспільства – сільськогосподарської землі та її основного призначення - виробництва продукції сільського господарства. Механізм управління зрушеннями у використанні земельних ресурсів має охоплювати правила поведінки із землею, на землі та з приводу землі.

На практиці механізм управління зрушеннями у використанні земельних ресурсів реалізується за допомогою відповідних об'єктивно обумовлених методів та інструментів, сукупність яких представлена у вигляді структурно-логічної схеми (рис. 1).

Цей механізм складається з двох взаємопов'язаних частин: правового та економічного механізмів, які взаємодіють через землеустрій, державний земельний кадастр та моніторинг землі, що є невід'ємною частиною всього механізму управління зрушеннями у використанні земельних ресурсів.

Правовий базис земельної власності включає: права володіння, користування, розпорядження землею; державні гарантії збереження та зміцнення власності; відповідальність землевласників за раціональне використання землі.

Організаційна структура реалізації земельних відносин включає надання та вилучення земель, землеустрій, проведення оціночних та кадастрових робіт, зонування, здійснення земельного моніторингу.

Економічний механізм регулювання земельних відносин являє собою систему заходів економічного впливу, спрямовану на реалізацію земельної політики держави, забезпечення справедливих платежів за

землю, економічне стимулювання раціонального та ефективного землекористування, запровадження економічних санкцій за нераціональне використання та погіршення екологічного стану земельних ділянок. Він включає як види відносин при використанні земельних часток і земельних ділянок фізичними та юридичними особами, органами місцевого самоврядування і державою, так і економічні інструменти регулювання цих відносин.

Економічними інструментами регулювання земельних відносин є: земельний податок, цільове бюджетне фінансування на поліпшення земель, орендна плата, нормативна, кадастрова та ринкова ціна, отримання заставної суми, матеріальну винагороду при передачі землі в довірче управління тощо.

Звичайно, для кожного виду земельних відносин використовується свій інструмент регулювання. І від того, наскільки досконалий цей механізм безпосередньо залежить ефективність регулювання цих відносин. Однак є деякі проблеми, які перешкоджають цьому.

В ході земельної реформи порядок наділення працівників сільського господарства земельними частками, їх закріплення в натурі виявився надзвичайно складним. Багато власників земельних часток фактично так і не стали такими, орендарі земельних часток користуються такою ситуацією у своїх інтересах, а ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення не є досить прозорим.



Рис. 1. Структурна-логічна схема механізму управління зрушеннями у використанні земельних ресурсів та місце земельної реформи в ньому

Серйозним прорахунком при проведенні земельної реформи, на наш погляд, є та

обставина, що сільськогосподарські підприємства як юридичні особи не отримали

землю у власність. В результаті вони опинилися без свого головного засобу виробництва, без стійкої економічної бази та залежно від інтересів та бажань власників земельних часток та інших орендодавців. Крім того, сільськогосподарські організації з цієї причини не можуть отримати кредити під заставу орендованих земель, що стримує їх економічний розвиток та гальмує ринковий обіг землі. Придбання землі аграрними підприємствами у власність відволікає їх інвестиції від модернізації техніко-технологічної бази самого виробництва, впровадження інноваційних технологій.

6. ВИСНОВКИ З ДАНОГО ДОСЛІДЖЕННЯ І ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК У ДАНОМУ НАПРЯМКУ

Таким чином, одним із основних способів в рамках якого відбуваються зрушення в управлінні використанням земельних ресурсів в багатьох країнах світу й Україні

зокрема є земельна реформа. На сьогоднішній день результаті земельної реформи відбулися значні перетворення: ліквідовано монополію державної власності за землю; проведено реорганізацію колгоспів та радгоспів, здійснено приватизація земель; сформовано значний прошарок селянських господарств; введено плату за користування землею, задекларовано та відкрито ринок земель сільськогосподарського призначення. Цивілізоване функціонування ринку землі неможливе без ефективного механізму управління зрушеннями у використанні земельних ресурсів. Цей механізм складається з двох взаємопов'язаних частин: правового та економічного механізмів, які взаємодіють через землеустрій, державний земельний кадастр та моніторинг землі, що є невід'ємною частиною всього механізму управління зрушеннями у використанні земельних ресурсів.

Література

1. Вишнеvsька О.М., Альбешченко О.С., Бобровська Н.В. *Земельно-ресурсний потенціал сільських територій: теоретичні й практичні аспекти* : монографія. Миколаїв, 2018. 184 с.
2. Деякі питання удосконалення управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними: Постанова Кабінетів Міністрів України № 413 від 7 червня 2017 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/413-2017-%D0%BF#Text>.
3. *Економічні, екологічні та соціальні аспекти використання земельних ресурсів в Україні: колективна монографія* / За ред. д-ра екон. наук, професора, чл.-кор. НААНО. В. Ульянченка; Харк. нац. аграр.ун-т. Харків: Смугаста тип., 2015. 320 с.
4. Ковалів О.І. *Звершення земельної реформи в Україні : нова парадигма*: монографія. К.: ДІА, 2016. 416 с.
5. Коробська А.О. Державне регулювання використання земель сільськогосподарського призначення в Україні. дис. ... канд. екон. наук: спец. 08.00.03. Подільський державний аграрно-технічний університет. НУБіБ. Київ, 2020. 255 с.
6. *Нариси історії розвитку земельних відносин, землеустрою, кадастру в країнах різних континентів: монографія* / Іванишин В.А., Волкова О.О., Горлова Г.М. та ін. Чернігів : ЧНТУ, 2019. 236 с.
7. Паньків З. *Еволюція землекористування в Україні: монографія*. Львів: ЛНУ імені Івана Франка, 2012. 188 с.
8. *Управління земельними ресурсами та землекористуванням: базові засади теорії, інституціалізації, практики: монографія* / [А.М. Третяк, В.М. Третяк, Р.М. Курильців, Т.М. Прядка, Н. А. Третяк]; за заг. ред. А.М. Третяка. Біла Церква: «ТОВ «Білоцерківдрук», 2021. 227 с.
9. Koshkaldal I., Demchuk N., Suska A., Anopriienko T., Riasnianska A. *Modeling the System of Farmland Taxation. In Distributed Sensing and Intelligent Systems*. Springer, Cham. 2022. pp. 75-84.

References

1. Vishnevskaya O.M., Albeshchenko O.S., Bobrovska N.V. (2018) Land and resource potential of rural areas: theoretical and practical aspects: monograph. Mykolaiv.
2. Some issues of improving management in the sphere of use and protection of state-owned agricultural lands and their disposal (2017): Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/413-2017-%D0%BF#Text>.

3. Economic, ecological and social aspects of the use of land resources in Ukraine: collective monograph (2015) / Ed. Dr. Econ. of Sciences, professor, member-cor. NAANO. V. Ulyanchenko; Hark. national Agrarian Univ. Kharkiv: Striped type.
 4. Kovaliv O.I. (2016) Implementation of land reform in Ukraine: a new paradigm: monograph. K.: DIA.
 5. Korobska A.O. (2020) State regulation of agricultural land use in Ukraine. thesis ... candidate economy science: specialist 08.00.03. Podilsk State Agrarian and Technical University. NUBiB. Kyiv.
 6. Vanishin V.A., Volkova O.O., Horlova H.M. etc. (2019) Essays on the history of the development of land relations, land management, cadastre in countries of different continents: monograph. Chernihiv: ChNTU.
 7. Z. Pankiv (2012) Evolution of land use in Ukraine: monograph. Lviv: LNU named after Ivan Franko.
 8. Tretyak A.M., Tretyak V.M., Kuryltsiv R.M., Pryadka T.M., Tretyak N.A. (2021) Management of land resources and land use: basic principles of theory, institutionalization, practice: monograph. Bila Tserkva: "Bilotserkivdruk" LLC.
 9. Koshkalda I., Demchuk N., Suska A., Anopriienko T., Riasnianska A. (2022) Modeling the System of Farmland Taxation. In Distributed Sensing and Intelligent Systems. Springer, Cham. pp. 75-84.
-

Abstract

POLTAVETS Anatolii

The place of land reform in the management of changes in land resource use

The article examines the question of determining the place of land reform in the management of shifts in the use of land resources. The modern consequences of the land reform in Ukraine are analyzed. The main stages of changes in the use of land resources through the prism of the normative and legal component of land reform are highlighted. To date, as a result of the land reform, significant transformations have taken place: the monopoly of state ownership of land has been eliminated; collective farms and state farms were reorganized, land was privatized; a significant layer of peasant farms was formed; a land use fee was introduced, the agricultural land market was declared and opened.

It was established that the civilized functioning of the land market is impossible without an effective mechanism for managing shifts in the use of land resources. A structural and logical scheme of the mechanism for managing shifts in the use of land resources is proposed and the place of land reform in it is highlighted. It is emphasized that this mechanism consists of two interrelated parts: legal and economic mechanisms that interact through land management, state land cadastre and land monitoring. The legal basis of land ownership includes: rights of ownership, use, disposal of land; state guarantees of preservation and strengthening of property; responsibility of landowners for rational use of land. The economic mechanism for the regulation of land relations is a system of measures of economic influence aimed at the implementation of the land policy of the state, ensuring fair payments for land, economic stimulation of rational and efficient land use, introduction of economic sanctions for irrational use and deterioration of the ecological condition of land plots. It includes both types of relations in the use of land shares and land plots by individuals and legal entities, local self-government bodies and the state, as well as economic tools for regulating these relations. The role of the free market of agricultural land in the development of land relations is emphasized.

Key words: *land reform, land resources, land relations, displacement management, land market*

Стаття надійшла до редакції 12.12.2022 р.

Бібліографічний опис статті:

Полтавець А. М. Місце земельної реформи в управлінні зрушеннями у використанні земельних ресурсів. *Innovation and Sustainability*. 2022. № 4. С. 173-179.

Poltavets A. (2022) The place of land reform in the management of changes in land resource use. *Innovation and Sustainability*, no. 4, pp. 173-179.