

Секція. *Екологічні та соціально-економічні аспекти сталого розвитку в умовах сучасних кліматичних змін*

Удовенко І.О.

к.е.н., доцент кафедри геодезії картографії і кадастру

Уманського національного університету садівництва

м. Умань, Україна

Горбачова В.С.

студент ІІ м-зм групи

Уманського національного університету садівництва

м. Умань, Україна

РИНОК ЗЕМЛІ ЯК ОСНОВНИЙ МЕХАНІЗМ РАЦІОНАЛЬНОГО УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ

Посідаючи третє місце у світі за площею орних земель у розрахунку на одного жителя, та маючи у власності держави 8,7% світової площу чорноземів, Україна може з задовольнити потреби у продовольстві щонайменше 150-180 млн. осіб, тобто забезпечити власне населення харчовими продуктами та організувати експорт частини продовольства, попит на яке у світі постійно зростає. Але, реалізація вказаної мети неможлива без ощадливого та раціонального використання унікального земельно-ресурсного потенціалу країни.

У результаті земельної реформи в Україні земля, крім раніше виконуваних функцій (природний ресурс, базис виробництва та проживання, засіб виробництва), стала об'єктом нерухомості та інвестування, ринковим ресурсом. Як основа екосистеми, знаряддя і предмет виробництва, об'єкт права власності вона є базисом сталого розвитку, умовою соціального прогресу та добробуту людей. Запровадження в країні приватної та комунальної форм

власності на землю зумовило зміни економічних відносин у землекористування. Зросла роль оцінки земель на рентній основі, наукового забезпечення платності землекористування, еколого-економічних засад і механізмів організації та стимулювання раціонального використання землі.

Земельні ресурси відіграють важливу роль у розвитку продуктивних сил будь-якої країни. Їх надлишок створює окремим державам додаткові переваги над конкурентами, підвищує їх господарську самодостатність та дає можливість ефективніше маневрувати іншими чинниками виробництва, а дефіцит змушує формувати ресурсо-економічну модель використання земель, щоб забезпечити збалансований та поступальний розвиток окремих сфер діяльності. Крім того, у зв'язку з посиленням процесів глобалізації та інтеграції, активізацією міжнародної кооперації зростає цінність землі як капіталу.

Відповідно до законів більшості держав, особи, які мають у власності земельну ділянку, мають право її продавати, дарувати, передавати у спадок, віддавати у заставу, здавати в оренду, обмінювати, вносити у статутний капітал підприємств, банків тощо, тобто мають право розпоряджатися нею на свій розсуд як нерухомим майном. Це право призводить до виникнення земельного обороту, що здійснюється у процесі передачі (зміни) прав на земельні ділянки як об'єкти нерухомого майна. Розвинений земельний оборот передбачає наявність земельного ринку.

Ціна земельних ділянок постійно підвищується через обмеженість землі та додатковий попит на земельні ділянки під житлове будівництво, виробничі об'єкти тощо. Якщо рента висока, власники землі конкуруватимуть між собою за орендаря, і вона знизиться; якщо низька, конкурують між собою орендарі, і вона підвищиться.

У структурі земель України (60,4 млн. га), найбільшу площу займають сільськогосподарські землі 42,7 млн. га (70,8%), в т.ч. рілля - 32,5 млн. га (53,9%), ліси та інші лісовкриті площі – 10,6 млн. га (17,6%), забудовані землі –

2,6 млн. га (4,2%), води – 2,4 млн. га (4,0 %). Інші землі займають – 2,1 млн. га (3,4%) див. рис.1.

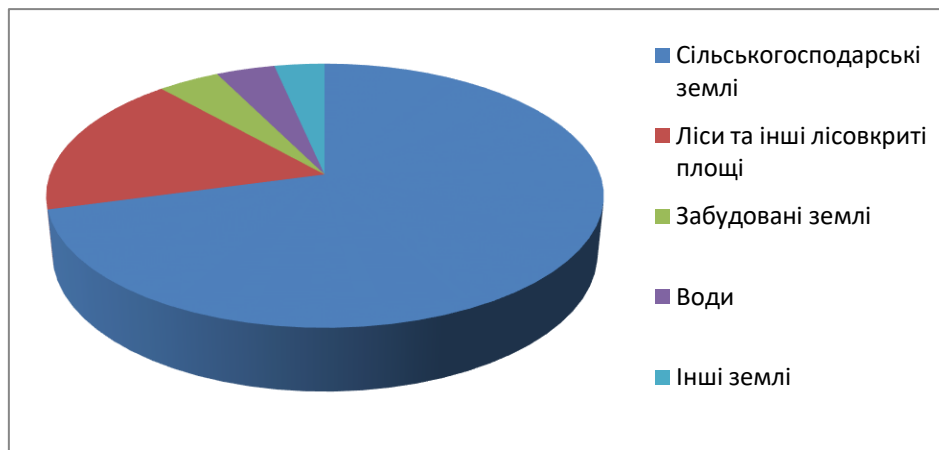


Рис.1. Структура земельного фонду України станом на 01.01.2016 року [1].

Таким чином, ринок землі має такі особливості:

- 1) Суб'єкти ринку вступають у відносини під час орендування та остаточного продажу землі;
- 2) Попит на землю визначається граничним доходом від використання земельних ресурсів;
- 3) Пропонування землі є фіксованим і обмеженим наявними земельними площами;
- 4) Ціною ринку землі стає рента від надання землі в користування на обмежений час;
- 5) Ціна землі під час її остаточного продажу залежить від ренти, яку одержував власник ділянки, та від доходу, який можна мати, поклавши отримані від її продажу гроші на депозит.

Платність землекористування було запроваджено у 1992 році з метою формування джерела коштів для фінансування заходів щодо раціонального використання та охорони земель, підвищення родючості ґрунтів, проведення земельної реформи, ведення кадастру, здійснення землеустрою та моніторингу земель, розвитку інфраструктури населених пунктів. Законом України «Про плату за землю» від 03 липня 1992 року встановлено ставки земельного податку за категоріями земель та порядок його обчислення і сплати; розмір умови і

строки внесення орендної плати, розподіл та використання коштів від плати за землю[2].

Зазначений закон встановив виключний перелік цілей, для яких передбачено використання коштів від плати за землю. Запровадження платності землекористування дало змогу забезпечити фінансування з бюджету заходів щодо раціонального землекористування і виконати значний обсяг робіт щодо раціонального землекористування і виконати значний обсяг робіт з охорони земель, зокрема захисту їх від ерозії. Лише протиерозійні гідротехнічні споруди (вали-канави, вали-тераси, вали-дороги) було побудовано у 1995 році протяжністю 160 км, проведено залуження деградованої ріллі на площі 12,8 тис. га, проведено вапнування ґрунтів на площі 287 тис. га. Починаючи з 2000 року обсяг землеохоронних заходів постійно зменшувався, а зі скасуванням Закону України «Про плату за землю» з 01 січня 2011 року кошти з державного бюджету на ці потреби майже не фінансуються. Не існує Загальнодержавна програма використання та охорони земель, продовжується стійка тенденція погіршення якісного стану ґрунтів[3].

Отже, плата за землю державної та комунальної стала звичайним джерелом наповнення державного та місцевих бюджетів, стимулюючий характер платності землекористування втратив свою головну роль, а його вплив на ефективне використання землі значно знизився.

Так, наприклад, тільки за 2018 рік територіальні органи Держгеокадастру на земельних торгах реалізували 2 748 прав оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності. Це на 50% більше, ніж за весь 2017 рік (1 837). Загальна площа переданих в оренду на земельних торгах ділянок склала 58,7 тис. гектарів, що на 38% більше, ніж у 2017 році (42,5 тис. гектарів).

Сума надходжень до місцевих бюджетів від проведення земельних торгів за 2018 рік перевищила на 65% результат 2017 року та склала 195,9 млн грн (118,7 млн гривень у 2017 році). Середня орендна ставка за результатами аукціонів зросла з 14,73% від НГО за підсумками 2017 року до 19,13% від НГО

за 2018 рік[4]. Держава в частині земельних ресурсів продовжує залишатися більш ефективним власником – в Україні зберігається майже дворазовий розрив між середніми ставками приватних та державних земель сільськогосподарського призначення на користь останніх.

Тож маємо зробити певні висновки: на сьогоднішній день, при реалізації державної земельної політики України в галузі земельних відносин, особливо напередодні запровадження ринку землі, потрібно приділити достатню увагу та терміново удосконалити інструменти фінансування охорони земель. Від ефективності їхнього впровадження залежить стан земельних ресурсів, нашого національного багатства, як в регіонах, так і в країні загалом. При цьому наявність різних фінансових інструментів в галузі регулювання земельних відносин є не лише необхідною умовою акумулювання та компенсації витрат на охорону земель, а й значним важелем забезпечення стимулювання природоохоронної діяльності.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Гилка М.Д. розвиток сільських територій України у контексті євроінтеграційних процесів URL://<http://global-national.in.ua/archive/4-2015/27.pdf>
2. Закон України “Про плату за землю” URL://http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/t253500.html
3. Закон України “Про плату за землю” URL://<https://ips.ligazakon.net/document/view/t253500>
4. URL://<http://poltavska.land.gov.ua/derzhheokadastr-pidbyv-pidsumky-2018-roku-u-sferi-zemelnykh-vidnosyn/>