

УДК 332.3

## **ЕКОНОМІЧНИЙ МЕХАНІЗМ ЯК ІНСТРУМЕНТ ДЛЯ ФОРМУВАННЯ МОДЕЛІ СТАЛОГО РОЗВИТКУ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ**

**Фоменко В.А.**, доцент кафедри геодезії, землеустрою та земельного кадастру, к.е.ню  
Одеський державний аграрний університет, м. Одеса, Україна

Безсистемність у веденні політики урядом держави, який декларує збалансоване природокористування, а по суті на практиці підтримуються інтереси окремих господарюючих суб'єктів з метою одержання економічної вигоди без урахування екологічних інтересів призвели до екологічної кризи. Із цих позицій внесок агропромислового комплексу в екологічну кризу (забруднення і деградацію довкілля) сягає 35-40%, у тому числі земельних ресурсів – понад 50, а поверхневих водойм – від 45 до 50% [1, с. 13]. Недосконалість у формуванні й реалізації належної екологічної політики перешкоджають попередженню загроз для навколишнього природного середовища, про що демонструють результати його ідентифікації у всесвітньому екологічному рейтингу України (102-е місце серед 132 країн) [2, с. 70]. Унаслідок ерозії щороку змивається близько півмільярда тонн верхнього шару ґрунту, з яким втрачається 24 млн т гумусу. В економічному еквіваленті втрачається 5 млрд дол, а із-за недобору врожаю на таких землях побічні збитки сягають мільярда гривень [1, с. 13]. У цій відповідності інтереси соціального розвитку, екології та економіки мають бути зрівноваженими, оптимізованими за максимально можливою кількістю показників. Наявні диспропорції можна врегулювати завдяки впливу сукупності універсального інструментарію фінансово-економічного впливу на суб'єкти земельних відносин для поступового переведення землекористування на модель сталого розвитку

Основною метою переведення землекористування на модель сталого розвитку є забезпечення динамічного соціально-економічного зростання через побудову високоефективної економічної системи, яка стимулювала б екологічну сталість. Зважаючи на це, необхідно зосередити увагу на застосуванні інструментарію як цілісного комплексного явища для реалізації фінансово-економічного механізму та залучення його до формування відповідних пріоритетів у сфері землекористування. До таких інструментів відносимо: економічного стимулювання, економічного гарантування, ринкові, кредитно-поточні, фіскальні та інноваційні. В умовах загострення екологічної ситуації в землекористуванні важлива роль належить залученню міжнародних фондів та інвестицій, спрямованих на відтворення й покращення якісного стану земель, підвищення родючості ґрунтів як необхідного джерела стимулювання за здійснення заходів спрямованих на раціональне використання та відтворення земель.

Оцінюючи важливість міжнародного фінансування екологічних заходів зауважимо, що це здебільшого не систематичні грошові надходження та й в кількісному виразі незначні кошти. У цій відповідності визначальну роль мають відігравати інструменти державного стимулювання раціонального використання та охорони земель (державні субсидії, дотації та субвенції; податкові пільги; державні інвестиційні фонди). Безсумнівно, цим інструментам належить пріоритетне місце, оскільки характеризуються системою заходів економічного впливу (накладання податків і штрафів – з одного боку, а з іншого – надання податкових пільг, дотацій, субсидій) за дотримання суб'єктами господарювання екологічних вимог, спрямовуючи їх на здійснення природоохоронних заходів. З огляду на це, розміри санкцій мають бути такими, щоб землекористувачам, наприклад, вигідніше було застосовувати ощадливі технології при використанні земельних ресурсів взамін виснаженню земель і ґрунтів. Якщо йдеться про стимули, то в цьому випадку доцільно встановити фіксований відсоток відрахувань від податків на здійснення землеохоронних заходів. Крім того, пільга

має надаватись методом диференціювання ставок оподаткування, а при її наданні звільнення від сплати податку має визначатись за фіксованим терміном дії.

Основні засади економічного стимулювання раціонального використання і охорони земель в Україні закріплені в ст. 205 Земельного кодексу [3]. Заходи економічного впливу спрямовані на заохочення господарюючих суб'єктів за поліпшення якісного стану земель, підвищення родючості ґрунтів і виробництво екологічно чистої продукції. Йдеться також про надання коштів державного чи місцевого бюджету для відновлення земель, порушених не з вини власників земельних ділянок. На законодавчому рівні передбачається й надання пільгових кредитів землевласникам і землекористувачам за реалізацію заходів, спрямованих на раціональне використання й охорону земель власним коштом, передбачені загальнодержавними та регіональними програмами використання і охорони земель. Разом із тим в Податковому кодексі відсутні пільги для таких речей. Окрім того, Земельним кодексом України передбачається звільнення громадян та юридичних осіб від плати за земельні ділянки, що перебувають на стадії сільськогосподарського освоєння або поліпшення їх стану у період, передбачений проектом проведення робіт і часткову компенсацію з бюджетних коштів зниження доходу власників землі та землекористувачів внаслідок тимчасової консервації деградованих і малопродуктивних земель, що стали такими не з їх вини. Реалізація заходів закріплених на законодавчому рівні першочергово має спрямовуватися на недопущення такого господарювання на землі, яке суперечить екологічному нормуванню та екологічним стандартам пов'язаним із охороною та відтворенням земельних ресурсів. Державні інвестиційні фонди як інструменти державного стимулювання раціоналізації землекористування вважається одним із найбільш дохідних і водночас найпростішим інструментом для інвестування. Цей фонд об'єднує капітал багатьох учасників, а його активи належать його інвесторам на правах спільної власності. З огляду на вище зазначене, інструменти економічного стимулювання за раціональне використання та охорону земель формують основу для екологічнобезпечного землекористування та можливість забезпечення власникам землі і землекористувачам однакові економічні умови. Не менш впливовими інструментами реалізації фінансово-економічного механізму раціоналізації землекористування є інструменти економічного гарантування (екологічні фонди та екологічне страхування). Зазначені інструменти спрямовані на акумуляцію та розподіл коштів на випадок виникнення екологічного дисбалансу внаслідок негативної дії природних та антропогенних чинників. Екологічні фонди посідають чільне місце в підтримці екологічної рівноваги в землекористуванні.

Співпраця з міжнародними екологічними фондами — важливий крок для України у забезпеченні сталого землекористування та відновлення екосистеми. Попри це доцільно створити власний Державний екологічний фонд в якому б акумулювалися кошти від зборів за забруднення навколишнього природного середовища, спеціальне використання природних ресурсів, грошових стягнень за порушення природоохоронного законодавства та забезпечення фінансової підтримки реалізації природоохоронних заходів. Державний екологічний фонд забезпечить гарантування господарюючим суб'єктам відшкодування збитків в разі порушення екологічної рівноваги та виконуватиме стимулюючу функцію реалізації суб'єктами земельних відносин екологічно привабливих проектів. Фінансування та підтримка даних проектів є основою подальшого сталого землекористування в нашій країні.

При наявності щонайменшої економічної активності в будь-якому випадку присутній попит на земельні ділянки, і як наслідок починають діяти ринкові інструменти (ринкова ціна земельних ділянок, експертна оцінка земельних ділянок, земельні аукціони, екологічний маркетинг). Експертна грошова оцінка земельної ділянки здійснюється на основі таких методичних підходів як: 1) капіталізація чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма); 2) зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок; 3) урахування витрат на земельні поліпшення. При її проведенні концентрується увага на такому із них, який забезпечується повнотою інформації про земельну ділянку [6].

А ринкова ціна земельних ділянок формується на основі експертної грошової оцінки без якої неможливі успішна купівля-продаж землі тощо. Згідно із даними Держгеокадастру станом на 01.01.2018 нормативна грошова оцінка одного гектару ріллі у середньому по країні становила 27,5 тис. грн., тобто близько 840 євро. Найдорожче рілля оцінене у Черкаській області – майже 34 тис. грн./га (біля 1050 євро), найдешевше – у Житомирській області – 21,2 тис. грн./га (близько 650 євро). Для порівняння, розбіжність у цінах на землі сільськогосподарського призначення у межах країн-членів Європейського Союзу становить 32 рази. Найнижчий рівень середньої вартості одного гектара ріллі зафіксовано у Румунії – близько 2 тис. євро, найвищий у Нідерландах – майже 63 тис. євро [7].

Попри це, за підрахунками вчених-економістів ринкова вартість земель України становить близько 1,5 трлн дол., а за нормативною грошовою оцінкою їх вартість не перевищує 300 млрд дол. Як з'ясувалось, найбільш недооцінені землі сільськогосподарського призначення: у 225 млрд дол їх оцінено за ринковою вартістю і лише близько 40 млрд дол – за нормативною грошовою оцінкою [13]. Водночас, при врахуванні потенціалу родючості земель вартість земель в Україні має зрости в понад 10 тис дол за один гектар [14].

У цій відповідності важливого значення набуває капіталізація землекористування як система заходів спрямованих на формування факторіальних (екологічної, соціальної, економічної) складових земельного капіталу, інструментів і методів впливу на зростання вартості земельних ділянок на відповідній території на всіх ієрархічних рівнях і категорії земель (галузь здійснення діяльності, цільове призначення). Зростання рівня капіталізації землекористування цілком пов'язане з системою заходів інституційного, інтелектуального, землевпорядного та фінансово-економічного змісту та їх реалізації завдяки цілеспрямованій діяльності як органів державної влади, так і органів місцевого самоврядування.

Для найвигіднішого продажу земельних ділянок в Україні запроваджено земельні торги, що проводяться у формі аукціону (ст. 135 Земельного кодексу України), де передбачений порядок проведення земельних торгів. А положення Закону України «Про земельні аукціони» є основою для забезпечення прозорості та відкритості процесів купівлі-продажу земельних ділянок. У липні 2019 року на 410 аукціонах було запропоновано для продажу 517 земельних ділянок, що перебувають у державній, 447 комунальній і 7 – приватній формах власності загальною площею понад 13 тисяч гектарів. То ж із 971 земельної ділянки вдалося продати і оформити право оренди лише 602 (62%) лотів. На решту лотів (253) торги не відбулися із-за відсутності покупців, що й стало причиною неуспішності проведення земельних аукціонів за січень-липень 2019 року. І, як наслідок, бюджети громад недоотримали 25 млн 940 тис грн. Зрештою, з 2016 року середньозважений показник попиту на пропоновані земельні ділянки коливався в межах від 60 до 75 відсотків. Такі реалії діючого ринку земельних ділянок – пропозиції превалюють над попитом [8].

Прибутковість землекористування, конкурентоспроможність із одночасним забезпеченням виробництва органічної, екологічно чистої й безпечної сільськогосподарської продукції, дотриманням умови екологізації землеробства забезпечується завдяки добре налагодженому маркетингу. Зазначене формується в рамках комплексу заходів ринкового характеру скерованих на зменшення деструктивного впливу людства на навколишнє середовище, що має назву - екологічний маркетинг. У сфері земельних відносин доцільно на законодавчому рівні ввести поняття «земельний маркетинг», сутність якого розкривалася б у змістовній складовій видів маркетингу, а саме: маркетинг використання, охорони та відтворення земельно-ресурсного потенціалу; маркетинг економічного регулювання раціонального використання (стимулювання, справляння земельного податку, відшкодування збитків тощо) землекористування; маркетинг розроблення землевпорядної та вишукувальної науково-технічної документації; маркетинг стратегічного планування землекористування; маркетинг заходів, спрямованих на зменшення ризиків виникнення загрозливих ситуацій у землекористуванні.

### Бібліографічний список

1. Гуцуляк Г.Д., Гуцуляк Ю.Г. Теоретико-методологічні засади збалансованого розвитку природокористування. *Збалансоване природокористування*. № 3. 2016. С. 13 – 24.
2. Хвесик М.А. Економіка природокористування: вектори розвитку: монографія. К.: ДУ ІЕПСР НАН України, 2019. 398 с.
3. Земельний кодекс України. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. 2001. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
4. Міністерство енергетики та захисту довкілля. Глобальний екологічний фонд. 2017. URL: <https://menr.gov.ua/content/globalniy-ekologichniy-fond.html>.
5. Про розміри та Порядок визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню: Постанова Кабінету Міністрів України. 1997. URL: <https://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1279-97-%D0%BF>.
6. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України 2002. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF>.
7. Вартість земель та їх оренди. *Землевпорядний вісник*. 2018. URL: <http://zemvisnuk.com.ua/page/vart-stzemel-ta-kh-orendi>.
8. Земельні аукціони: підсумки липня. *Землевпорядний вісник*. № 8. 2019. С. 22.
9. Дорош О.С., Фоменко В.А., Третяченко Д.В. Національні вектори запровадження ринку земельних ділянок сільськогосподарського призначення. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. № 1. 2019. С. 49 – 57.
10. Регіональна економіка. 2019. URL: <https://subject.com.ua/economic/regional/27.html>.
11. Хвесик М.А., Голян В.А. Інституціональне забезпечення землекористування: теорія і практика: монографія. К.: Книжкове вид-во НАУ, 2006. 260 с.
12. Третяк Н.А. Окремі аспекти механізмів управління капіталізацією земельних ресурсів. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. №1-2, 2014. С. 11-21.
13. Ібатуллін Ш. Нормативна грошова оцінка земель України. 2019. URL: <https://www.facebook.com/shamil.ibatullin.5/posts/641325006312892>.
14. Луцкий А. Если землю в Украине купят четыре-пять агрохолдингов, это будет новое крепостное право. *Земельний вісник України*. 2018. URL: <http://zemvisnuk.com.ua/page/sv-zhpubl-kats-zm-6>.