

Ольга Дорош, Наталія Третяк
Національний університет біоресурсів та природокористування
Olga Dorosh, Natalia Tretiak
National University of Life and Environmental Sciences

ЕКОНОМІЧНІ МЕТОДИ ВДОСКОНАЛЕННЯ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯМ В УКРАЇНІ

ECONOMIC METHODS OF IMPROVEMENT OF MANAGEMENT LAND-TENURE ARE IN UKRAINE

Пропонується оригінальна концепція регулювання раціонального сільськогосподарського землекористування на основі економічних механізмів стосовно регіональних умов.

Original conception of adjusting of rational agricultural land-tenure is offered on the basis of economic mechanisms in relation to regional terms.

Постановка проблеми в загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими та практичними завданнями. Управління у сфері використання земель сільськогосподарського призначення, з одного боку, логічно вписується в загальні підходи до управління земельними ресурсами, а з іншого – має низку специфічних особливостей. Воно поєднано з можливими негативними проявами – розвитком земельного ринку, повсякденною господарською діяльністю і процесами природного характеру. Тому необхідно створити умови для більш ефективного господарювання та якнайшвидшої адаптації сільськогосподарських товаровиробників до якісно нових економічних умов, а також мінімізації негативних процесів, що погіршують можливості використання земель. Причому державне управління у сфері сільськогосподарського землекористування не повинне обмежуватися товарним виробництвом. Важливим акцентом земельних перетворень в Україні є система плати за землю. Методи розрахунку земельних платежів недостатньо обґрунтовані, багато в чому не відповідають економічним реаліям сучасного рівня розвитку суспільства. Система плати за землю здебільшого носить суто фіскальний характер і не стимулює ефективне використання сільськогосподарських земель, не надаються пільги сільгосптоваровиробникам, що раціонально використовують земельні ресурси.

Аналіз останніх досліджень, в яких започатковано вирішення проблем. Теоретичні і методичні підходи до управління земельними ресурсами та землекористуванням на сучасному етапі в Україні досліджували такі науковці, як І. Бистряков, В. Горлачук, Г. Гуцуляк, Д. Добряк, О. Дорош, М. Лавейкін, А. Сохнич, А. Третяк та інші. Ними обґрунтовано теоретичні засади управління земельними ресурсами та землекористуванням, функції, основні принципи, напрями і механізми

управління, методи моделювання системи управління та його організаційних систем. Однак наразі на значну увагу заслуговують питання вивчення та розробки економічних методів управління землекористуванням, особливо сільськогосподарським.

Метою статті є оприлюднення оригінальної концепції регулювання раціонального землекористування на основі економічних механізмів стосовно регіональних умов.

Виклад основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів. Актуальність поглиблення знань, удосконалювання теоретичних і методичних питань щодо створення економічного механізму управління землекористуванням, особливо сільськогосподарським, обумовлена сучасними економічними завданнями держави й переходом землекористування на якісно новий рівень у зв'язку з формуванням ринку землі й розвитком земельних відносин ринкового типу [1, 2, 3].

Управління землекористуванням в умовах земельної реформи являє собою систему взаємозалежних економічних, правових, організаційних, політичних та інших заходів, за допомогою яких держава впливає на інтереси різних учасників земельних відносин з метою організації раціонального використання земельних ресурсів і їхньої охорони.

Організація управління землекористуванням – одне з найважливіших державних завдань. Механізм управління землекористуванням, на нашу думку, є органічним поєднанням чотирьох властивих йому аспектів: нормативно-правового забезпечення, економічного, адміністративного й соціально-психологічного механізмів (рис. 1).



Рис. 1. Структура управління землекористуванням в Україні

Розглядаючи ці складові в тісному взаємозв'язку між собою, особливу увагу слід спрямовувати на формування ефективної системи економічних важелів – найбільш діючого і складного методу впливу у сфері управління земельними ресурсами.

Економічна сутність управління земельними ресурсами в умовах реформування економіки аграрного землекористування, на нашу думку, полягає в обґрунтуванні заходів, проведених у міру здійснення земельної політики держави й спрямованих на підвищення ефективності використання землі як економічного ресурсу. З безлічі напрямів реформування земельних відносин та системи землекористування можна виділити наступні [4]:

- розподіл земель за видами і формами прав власності, а також стійкості землекористування як об'єкта господарювання;
- розподіл земель за цільовим призначенням і дозволеним використанням ;
- установлення відповідних режимів використання земель;

• формування екологобезпечної та економічно ефективної структури землекористування.

Стратегічною метою державної політики у сфері управління земельними ресурсами, реформування й регулювання правовідносин на землю як невід'ємної частини державної соціально-економічної політики є забезпечення умов для ефективного використання землі й розвитку ринку землі, що є однією із ключових умов стійкого економічного розвитку України й підвищення добробуту її громадян. Існуюча система управління земельними ресурсами носить більш виражений адміністративний, контролюючий характер [1]. Її функціонування здійснюється в основному через розподіл виконавчої влади по вертикалі, що ще далеко не завершено. По горизонталі вдосконалення земельного законодавства та реалізація повноважень у галузі використання й охорони земель здійснюється в трьох напрямках відповідно до складу земельних і екологічних норм, а саме:

- власне екологічне або природоохоронне законодавство;
- природоресурсне законодавство, насамперед земельне;
- інші галузі законодавства, що регулюють відносини, які виникають при використанні й охороні земель, – цивільна, адміністративна, фінансова тощо.

У сучасних умовах реформування земельних відносин включення землі у сферу товарного обороту стає очевидною необхідністю упровадження більш ефективного механізму управління, заснованого на економічних методах впливу. У зв'язку із викладеним пропонується оригінальна концепція регулювання раціонального землекористування на основі економічних механізмів стосовно регіональних умов. В основу концепції покладено механізм економічного регулювання земельних відносин за допомогою заходів матеріального впливу на землевласників і землекористувачів, спрямованих на реалізацію пріоритетних напрямів земельної політики.

У цілому економічний механізм управління землекористуванням є системою методів управління: економічного стимулювання, економічних гарантій та санкцій (рис. 2).



Рис. 2. Економічний механізм управління землекористуванням в Україні

До основних елементів економічного механізму відносяться:

- установлення диференційованих земельних платежів;
- економічне стимулювання раціонального землеволодіння й землекористування, застосування економічних санкцій за безгосподарне ставлення до землі, зниження ґрунтової родючості;
 - економічний захист від вилучення земель сільськогосподарського призначення для інших потреб (промисловості, транспорту й т.д.);
 - кредитно-фінансова й інвестиційна політика держави.

Слід зазначити, що в цей час диференціація плати за землю належною мірою не відображає розбіжностей щодо місця розташування й родючості земельних ділянок у межах однієї території ради, а інколи і району, а також не враховується внесок землевласників у поліпшення землекористування. Безкоштовність, яка раніше існувала в землекористуванні, негативно вплинула на якість землі й була однією із причин погіршення її стану та низької ефективності використання.

З метою економічного стимулювання раціонального використання земель власники й користувачі повинні мати можливість на певний час звільнитися від плати за землю, одержувати пільги на сплату земельного

податку. Держава або місцеві органи влади можуть виділяти асигнування за рахунок коштів, що надходять при відшкодуванні втрат сільсько- та лісогосподарського виробництва для відновлення або рекультивації земель, грошові компенсації при тимчасовій їхній консервації, установлювати підвищені ціни на екологічно чисту продукцію, заохочувати власників за поліпшення якості земель, підвищення родючості ґрунтів, продуктивності земель лісового фонду.

Найважливішим регулятором збільшення ефективності використання землі в сільському господарстві повинна стати науково обґрунтована система диференціації оподаткування земель, здатна компенсувати як державі, так і землекористувачам усі витрати, пов'язані з її використанням [3].

Чинним законодавством установлений загальний порядок диференціації податкових ставок залежно від категорій земель і (або) дозволеного використання земельної ділянки. Така схема диференціювання плати, на наш погляд, не обґрунтована: вона не пов'язана з результатами економічної діяльності сільськогосподарських товаровиробників і не стимулює останніх до ефективного використання землі. Вважаємо, що розміри земельного податку повинні пов'язуватися із продуктивним потенціалом земельної ділянки. Підсумкові показники базової нормативної грошової оцінки поряд із природними факторами мають урахувати територіальні умови землекористування, ступінь забруднення земель, обсяг правомочностей власника чи користувача земельної ділянки, результати економічної діяльності сільськогосподарських товаровиробників.

Таким чином, сума нарахованого до сплати податку за використання сільськогосподарських земель може визначатися за формулою:

$$П = \frac{С \times НГО_z}{100} \times K_p \times K_{np} \times K_m \times K_{on} ,$$

де $П$ – сума нарахованого до сплати податку за використання сільськогосподарської земельної ділянки, грн.;

$С$ – прийнята диференційована податкова ставка залежно від ступеня забруднення земель і заходів щодо їхньої ліквідації, відсоток від базової нормативної грошової оцінки ділянки;

$НГО_z$ – базова нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн.;

K_p – коефіцієнт за рівнем рентабельності сільськогосподарських товаровиробників;

K_{np} – коефіцієнт за придатністю земельної ділянки;

K_m – коефіцієнт за умовами місця розташування ділянки;

K_{on} – коефіцієнт обсягу правоомочностей власників чи користувачів земельних ділянок.

Висновки та перспективи подальших досліджень. Концепція регулювання раціонального землекористування передбачає ефективне використання економічних механізмів. Такі механізми повинні включати методи економічного стимулювання раціонального землеволодіння й землекористування, економічні санкції за безгосподарне ставлення до землі, зниження ґрунтової родючості, а також економічні гарантії у вигляді

фінансування заходів щодо проведення землепорядних робіт і компенсаційних платежів. Вони мають бути пристосовані до регіональних умов. Зокрема, пропонована концепція включає диференціацію земельних платежів залежно від придатності земель, місця розташування, виду використання й складу вгідь, обсягу правомочностей їх власників чи користувачів, урахуває фактори й тенденції, що впливають на процеси ціноутворення землі й формування регіонального земельного ринку.

Найважливішим методом підвищення ефективності сільськогосподарського землекористування є впорядкування платежів за землю у вигляді податку, орендної плати й компенсаційних платежів. Основним фактором цього є диференціація платежів не тільки на основі загальнопоширених особливостей якості й місця розташування земельної ділянки, але й з урахуванням регіональних умов і специфіки землекористування. Зокрема, повинні розглядатися зонування земель за придатністю, місце розташування земельної ділянки, заходи щодо ліквідації забруднення земель, збереження й підвищення родючості ґрунтів, обсяг правомочностей власників та користувачів земельної ділянки, результати економічної діяльності сільськогосподарських товаровиробників. Розроблений механізм диференціації земельного податку на основі комплексу показників стане регулятором попиту та пропозиції на землі різної якості, а головне, створить умови землекористувачам і землевласникам для підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва.

Література

1. Третяк А. М. Управління земельними ресурсами: навч. посіб. / А. М. Третяк, О. С. Дорош. – К.: ТОВ «ЦЗРУ», 2006. – 462 с.
2. Третяк А. М. Земельна політика та земельні відносини: соціально-економічні та духовні аспекти розвитку / А. М. Третяк, В. М. Другак. – К.: ТОВ «ЦЗРУ». 2007. – 178 с.
3. Юхновський І. Р. Землекористування в Україні: ефективність управління / І. Р. Юхновський, А. М. Третяк // Вісник аграрної науки. – 2005. – № 7. – С. 5–10.
4. Третяк А. М. Антологія земельних відносин, землеустрою, земельного кадастру, охорони земель та економіки землекористування в Україні: вибр. твори: у 5 т. – К.: ТОВ «ЦЗРУ», 2009.
Т. 1: Земельні відносини. – 2009. – 550 с.