

УДК 502:332
DOI: 10.37128/2707-5826-2019-4-17
**ЕКОЛОГІЧНІ АСПЕКТИ
ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ
ЗЕМЛІ**

О.О. АЛЕКСЕЄВ, канд. с.-г. наук,
старший викладач
Вінницький національний аграрний
університет

На основі проведених досліджень виявлено необхідність розробки програм збереження родючості ґрунтів, які передбачатимуть вилучення з інтенсивного обробітку деградованих і малопродуктивних земель, зменшення розораності земельного фонду та запровадження системи економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель. Запропоновано покращувати існуючу ситуацію у сфері землекористування через механізм державно-приватного партнерства. У статті наведено основні заходи та методи еколого-економічного механізму заохочення землекористувачів. Визначено ключові особливості нового законопроекту. Проаналізовано сучасний стан та ефективність використання земельних ресурсів, а також динаміку капітальних та прямих іноземних інвестицій у сільське, лісове та рибне господарство. Розглянуто сутність екологічної парадигми, як орієнтира екологічної політики найближчої перспективи. Окреслено негативні наслідки порушення співвідношення між сільськогосподарськими угіддями. Наведено екологічні фактори впливу на розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення.

Ключові слова: природно-ресурсний потенціал, ринок землі, збалансоване природокористування, еколого-економічний механізм, оренда, екологічна парадигма, земельні ресурси.

Табл. 1. Рис. 3. Літ. 12.

Постановка проблеми. Унікальний земельно-ресурсний потенціал України обумовлює її особливе місце серед інших європейських країн. Земля є головною умовою існування суспільства джерелом національного багатства та домінуючим економічним активом загалом. Так як Україна все ще перебуває на етапі усвідомлення реальної цінності землі та формування відповідних механізмів її раціонального використання, питання формування цивілізованого ринку сільськогосподарських земель є актуальним. Саме від злагодженого його функціонування залежить вирішення проблем продовольчої безпеки держави, раціональне й екологічнобезпечне використання земельних ресурсів, збереження природного середовища та підтримки здоров'я нації.

Ринок землі слід розглядати як еколого-економічне поняття, оскільки раціональне використання земель передбачає досягнення економічного ефекту із одночасним збереженням і поліпшенням земель у процесі їх використання.

Екологічні аспекти реалізації земельних відносин необхідно враховувати одночасно із економічною стороною функціонування ринку землі.

Аналізуючи розвиток аграрного сектора України, варто зауважити, що впродовж останніх років він характеризувався посиленням використання наявних сільськогосподарських угідь, деградацією земель, а, часом, і повною їх втратою. Це стає ще одним доказом того, що вивчення та аналіз екологічних аспектів функціонування земельного ринку в Україні, а, разом з цим, і питань ефективності використання сільськогосподарських земель на сьогодні є особливо актуальним.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Проблеми інституційно-правового та організаційно-економічного регулювання процесу становлення ринкових земельних відносин в аграрній сфері України є предметом дослідження багатьох вітчизняних та західних учених, зокрема: Г.М. Калетніка, А.Аслунда, С. Дем'яненка, Д. Добряка, П. Кулинич, А. Мартина, А. Мірошніченка, Л. Новаковського, Б. Пасхавера, В. Савчука, А. Третьяка, М. Федорова, Е. Фрейзер, О. Фурдичка, М. Хвесика, О. Шпичака.

Питанням, що стосуються земельного ринку, присвячено наукові роботи таких українських учених як Ю. Е. Губені, А. Є. Данкевича, С. Л. Дусановського, В. Я. Месель-Веселяка, П. І. Саблука, О. В. Шебаніної, А. Д. Юрченка, О.М.Юхименка та інших.

Проте, не дивлячись на значну увагу наукової спільноти до обраної проблеми, ще досі дискусійним є питання впровадження ринку землі в Україні, та, особливо, очікуваний еколого-економічний ефект.

Управління земельними ресурсами неефективне без створення механізмів збалансованого землекористування, що включають конкретний інструментарій для забезпечення умов сталості при використанні одного з основних національних багатств нашої країни – землі. Земельні ресурси, як складова природно-ресурсного потенціалу країни є унікальним об'єктом, на який спрямовані інтереси всіх членів суспільства, оскільки земля є універсальним фактором суспільного життєзабезпечення. Рівень їх використання та відтворення визначається характером впливу на них суб'єктів господарювання.

За думкою Г.М. Калетніка [12] сталий розвиток земельно-ресурсної сфери значною мірою залежить від процесів, які відбуваються в системі відносин власності. Тому особливої актуальності набувають поглиблення досліджень в напрямку формування та реалізації механізмів розвитку земельних відносин.

Шлях до суспільного збагачення від «екологічного» використання наявного природно-ресурсного потенціалу спирається на екологічну парадигму економічного розвитку.

Екологічною парадигмою, на думку М. А. Хвесика [1], є цілеспрямованість екологічної політики держави, та ідеальна теоретична модель взаємовідносин економіки й довкілля за наявного розвитку продуктивних сил, що повинна забезпечити оптимальну життєздатність і відтворення населення. Будь-яка система взаємовідносин економіки, суспільства, довкілля не може стати орієнтиром розвитку, якщо не спирається на виважену, послідовну, відповідну до потреб часу методологію. Такою методологією може стати система

орієнтирів розвитку, яку потрібно розробити з урахуванням змін у глобальному середовищі, геополітичних та гео економічних змін, менталітету та ставлення суспільства до тієї чи іншої політичної моделі державотворення.

Як вказує Б. М. Динилишин [2] екологічна парадигма України є не лише орієнтиром екополітики найближчої перспективи, а й засадами взаємовідносин між господарюванням і станом довкілля, що, в свою чергу, потребує посилення теоретичних досліджень глобальної економіки, економіки перехідних (трансформаційних) суспільств та економіки природокористування.

Формулювання цілей статті. Проаналізувати сучасний стан розвитку ринку землі та окреслити важливість екологічних чинників його впровадження.

Виклад основного матеріалу. Сучасні способи використання земельних ресурсів в Україні не відповідають вимогам збалансованого природокористування. Порушення співвідношення між сільськогосподарськими угіддями призвели до негативних наслідків (рис. 1). Разом із цим порушено екологічно допустиме співвідношення площ орних земель, природних кормових угідь, лісових насаджень, що негативно впливає на стійкість агроландшафту [3].

У матеріалах Національного інституту стратегічних досліджень зазначалося, що «...одним із головних результатів земельної реформи мала стати оптимізація структури земель країни, у тому числі зменшення оброблення площ деградованих і малопродуктивних сільськогосподарських угідь» [4].



Рис. 1. Негативні наслідки порушення співвідношення між сільськогосподарськими угіддями

Джерело: сформовано автором на основі проведених досліджень

Однак за останні 12 років, не дивлячись на загальне зменшення сільськогосподарських угідь, збільшилася площа ріллі на 92,4 тис га або на 2,8% (табл. 1).

Таблиця 1

Динаміка та структура сільськогосподарських угідь в Україні

	2005		2010		2017		Відхилення 2017 року від	
	тис га	%	тис га	%	тис га	%	2005	2010
							тис га	
Сільськогосподарські угіддя, з них:	41722,2	100	41576,0	100	41489,3	100	-232,9	-86,7
Рілля	32451,9	77,8	32476,5	78,1	32544,3	78,4	92,4	67,8
Сіножаті	2429,2	5,8	5481,9	13,2	2399,4	5,8	-29,8	-3082,5
Пасовища	5521,3	13,2	2410,9	5,8	5421,5	13,1	-99,8	3010,6
Перелоги	419,3	1,0	310,2	0,7	229,3	0,5	-190	-80,9
Багаторічні насадження	900,5	2,2	896,5	2,2	894,8	2,2	-5,7	-1,7

Джерело: сформовано автором на основі [5]

Впродовж 2005–2017 рр. відбулося зниження площ під перелогами на 190 тис га (45,3%), пасовищами – на 99,8 тис га (1,8%), багаторічними насадженнями – на 5,7 тис га та сіножатями – на 29,8 тис га.

Тобто спостерігається зменшення площ, які сприяють відновленню родючого шару ґрунту та мають важливе екологічне значення. Як зазначає Є.В. Мішенін, «...мораторій спричинив формування та становлення системи орендного землекористування, яка певною мірою суперечить принципам раціонального використання земель, цілям збереження природного національного багатства та, зокрема, державного та приватного майна» [6].

До екологічних факторів впливу на розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення належать усі чинники, які мають у собі екологічну складову. На рівень попиту та пропозиції відносно певної ділянки землі мають вплив склад і тип ґрунту, рівень забрудненості та екологічна політика землекористувача.

Два останніх чинники можна інтерпретувати, як якість землі до початку її використання та якість землі після закінчення її використання. Важливим є те, що при правильному поводженні із земельними ресурсами вони не втрачають своєї вартості, як це буває з іншими матеріальними засобами виробництва. На сьогодні в Україні існує проблема рекультивациі земель, власник або користувач яких не бачить економічної доцільності в її проведенні.

Якщо господарська діяльність землекористувача призводить до погіршення стану ґрунтів, а оскільки йдеться про землі сільськогосподарського призначення, погіршення стану ґрунту уникнути неможливо, то екологічна політика користувача матиме істотний вплив на формування рівня попиту та пропозиції на землі сільськогосподарського призначення [7].

За часів незалежності в Україні суттєво змінилася структура землевласників та землекористувачів. А саме, відбулася деконцентрація земель сільськогосподарських підприємств і значне їх збільшення в дрібнотоварному секторі господарств населення. Унаслідок розпаювання земель значна частина їх опинилася у селян, які або неспроможні обробляти їх власними силами, або не мають бажання. Як результат, більша частина земель на даний час перебуває в оренді. За інформацією Держгеокадастру, за липень 2015 – червень 2017 року було здійснено 3,6 млн транзакцій щодо земельних ділянок зі зміною власника та/або користувача, 89,5% з яких – щодо с/г земель. У структурі транзакцій сільгоспземель домінували транзакції оренди (76,1%); на спадщину припадало 18,3%, купівлю–продаж – 3,1%, міну і дарування – 1,6%, емфітевзис – 0,8 % та лише 0,05 % – на іпотеку [8].

Економічну доцільність очищення забрудненої іншими суб'єктами господарювання землі може забезпечити держава, застосувавши інструменти фінансового заохочення. Відсутність фінансових ресурсів у сільськогосподарських підприємств робить їх найбільш уразливими щодо запровадження ринку землі. Уже зараз аграрна галузь потребує значних капіталовкладень. Незважаючи на тенденцію до зростання, капітальні інвестиції в сільське господарство в 2018 р. становили лише 11,2% від загального обсягу (рис. 2). Нестача фінансових ресурсів призводить до порушення технологічних операцій, експлуатаційного використання земельних ресурсів без дотримання екологічних вимог тощо.

На фоні цього складно говорити про об'єктивну реальну конкуренцію із запровадженням ринку землі.

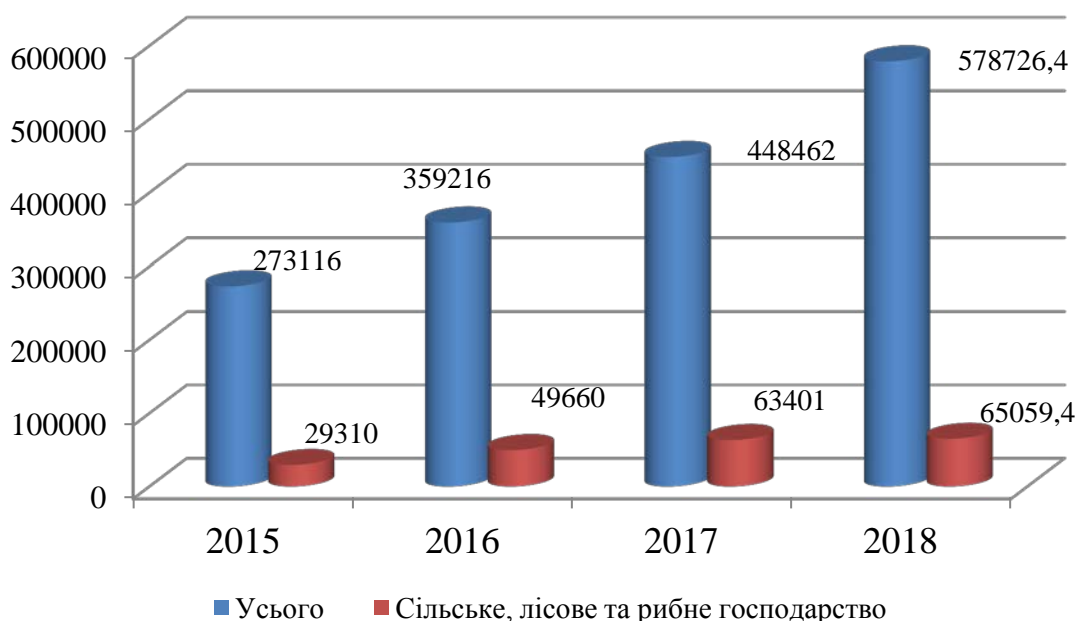


Рис. 2. Динаміка капітальних інвестицій у сільське, лісове та рибне господарство, млн грн.

Джерело: сформовано автором на основі [5]

Не краща ситуація у сільському господарстві із залученням прямих іноземних інвестицій. За 2010–2017 рр. обсяг інвестицій знизився на 211,8 млн дол. та становив у 2017 р. лише 1,65% від загального обсягу (рис. 3).

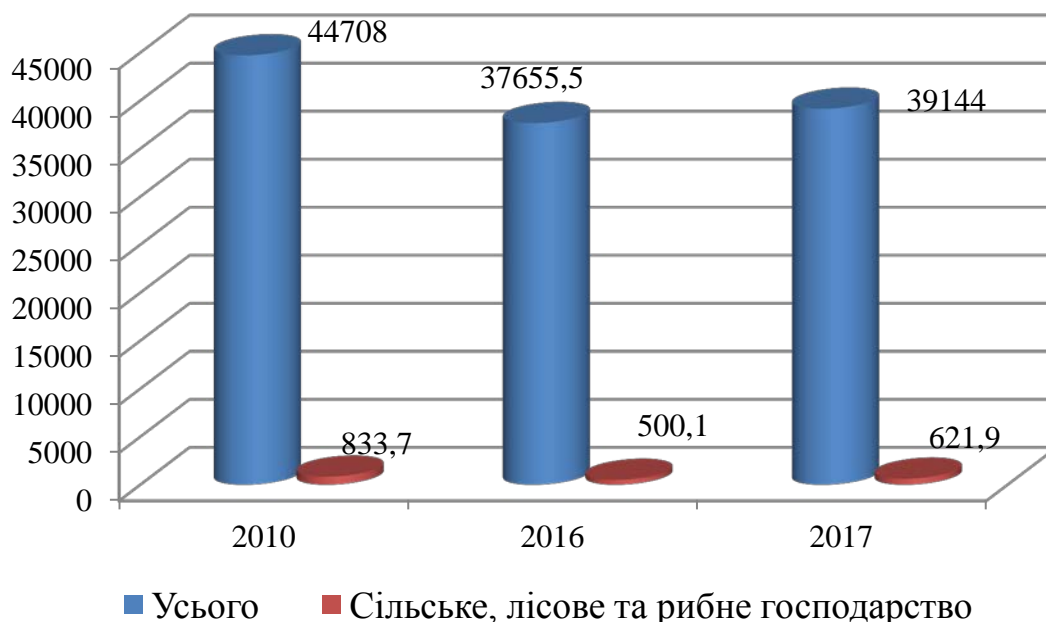


Рис. 3. Динаміка прямих іноземних інвестицій у сільське, лісове та рибне господарство, млн дол

Джерело: сформовано автором на основі [5]

Нестача фінансових ресурсів та відсутність суттєвих капіталовкладень роблять галузь сільського господарства вразливою до зовнішніх чинників та до інвестиційного клімату в Україні, зокрема [9].

В умовах невирішених проблем та формуванням ринкового обігу земель дуже важливо створити такі умови, за яких власники землі і землекористувачі добровільно, без будь-яких примусів братимуть участь у виконанні заходів, які забезпечуватимуть раціональне використання та охорону земель.

Ефективне функціонування еколого-економічного механізму повинно відповідати землеохоронній діяльності і може бути забезпечене лише за наявності повноцінної нормативно-правової бази, Земельного кодексу України та прийнятими відповідно до нього законодавчими актами. Серед ключових моментів нового законопроекту можна виділити 5 наступних:

1. Скасування заборони на відчуження земель сільськогосподарського призначення всіх форм власності.
2. Продаж земель тільки на електронних земельних аукціонах.
3. Право купівлі земельних ділянок сільгосппризначення буде надано громадянам України, територіальним громадам, державі та юридичним особам, зареєстрованим в Україні.
4. При проведенні транзакцій обов'язковою буде реєстрація цін на земельні ділянки.

5. Законопроект регулює правила продажу сільськогосподарських земель банками, а також особами, яким відповідно до законодавства не можуть належати такі землі на праві власності, наприклад, іноземцям.

Окрім того, загальна площа сільськогосподарських земель, яка може перебувати в оренді і власності однієї особи, з урахуванням земель, які перебувають під контролем пов'язаних осіб, згідно з документом, не може перевищувати 35% площі угідь на території громади, не більше 15% області і не більше 0,5% країни [10].

Разом з цим, механізм економічного та екологічного заохочення землекористувачів повинен стимулювати дотримання усіх землеохоронних заходів, що повинні ґрунтуватись на системі методів як прямого та опосередкованого стимулювання та охоплювати такі основні заходи та відповідні методи [11, 12]:

1. Пільговий режим оподаткування;

2. Здійснення планової консервації деградованих, малопродуктивних та техногенно-забруднених земель, а також орних земель та інших видів сільськогосподарських угідь;

3. Впровадження заходів з охорони земель, їх захисту від розвитку та попередження ерозійних процесів, відтворення й підвищення родючості ґрунтів;

4. Вдосконалення інфраструктурного забезпечення природоохоронної діяльності;

5. Створення сприятливих умов для господарської діяльності сільськогосподарських підприємств;

6. Запровадження примусових важелів впливу щодо нераціонального використання та збереження земель.

Обов'язковою умовою майбутньої успішної земельної реформи є становлення нових економічних інститутів: державного і регіонального регулювання, правового забезпечення, фінансового забезпечення, організаційного розвитку, що посприє укріпленню ринкових відносин в Україні, стабільності еколого-економічного розвитку, підвищенню конкурентоспроможності економіки.

Висновки і перспективи подальших досліджень. На основі проведених досліджень можна зробити висновок, що в Україні сфера землекористування потребує до себе значної уваги не лише держави, а й власників сільськогосподарських угідь. Покращити існуючу ситуацію можна використовуючи механізм державно-приватного партнерства у процесах розробки екологоефективних проектів, проведення конференцій, форумів. При цьому важливо залучати до цього процесу освітню сферу, проводити соціальні акції по безпечному землекористуванню тощо.

У сфері екологобезпечного використання земель за умови функціонування ринку земель у сільському господарстві необхідно розробити програми збереження родючості землі як на національному, так і регіональному рівнях.

Ці програми повинні передбачати вилучення з інтенсивного обробітку деградованих і малопродуктивних земель, зменшення розораності земельного фонду, запровадження системи економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Це сприятиме раціональному використанню та охороні продуктивних земель, збереженню, відтворенню та примноженню її родючості.

Список використаної літератури

1. Хвесик М. А. Еколого-економічне регулювання природокористування в системі глобальних стратегій розвитку. *Регіональна економіка*. 2008. № 1. С. 64-76
2. Динилишин Б. М. Природно-ресурсна сфера України: проблеми сталого розвитку та трансформацій. Київ. 2006. 704 с.
3. Паляничко Н.І. Аналіз стану та ефективності використання земельних ресурсів в Україні. *Збалансоване природокористування*. 2016. № 1. С. 128-132.
4. Жаліл Я.А. Розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. Київ. 2011. 29 с.
5. Державна служба статистики в Україні: веб-сайт. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/>.
6. Мішенін Є.В. Соціально-економічні аспекти обмеження реалізації права власності на землю сільськогосподарського призначення в Україні. *Збалансоване природокористування*. 2016. № 1. С. 112–120.
7. Ступень Р. М. Чинники розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення. *Збалансоване природокористування*. 2016. №1. С. 141-145
8. Моніторинг земельних відносин в Україні 2016-2017: Статистичний щорічник. URL: <https://land.gov.ua/wp-content/uploads/2018/10/monitoring.pdf>.
9. Воляк Л. Р. Аналітична оцінка становлення ринку землі в Україні. *Економіка і суспільство*. 2016. №7. С. 65-71
10. Ринок землі: 5 ключових моментів нового законопроекту. *Українська правда*: веб-сайт. URL: <https://www.epravda.com.ua/news/2019/09/4/651293/> (дата звернення: 13.09.2019).
11. Боднарук І. Л. Еколого-економічний механізм раціонального використання, відтворення та охорони земельних ресурсів. *Економіка і суспільство*. 2014. № 14. С. 87-91.
12. Калетнік Г. М., Козловський С. В., Ціхановська В. М. Перспективи розвитку земельних відносин та ринку землі в Україні. *Агросвіт*. 2012. № 12. - С. 2-6.

Список використаної літератури у транслітерації / References

1. Khvesyk M.A. (2008). Ekoloho-ekonomichne rehuliuвання pryrodokorystuvannya v systemi hlobalnykh stratehii rozvytku [*Ecological and economic regulation of environmental management in the system of global development strategies*]. *Rehionalna ekonomika*. 1. 64-76 [in Ukrainian].

2. Dynylyshyn B. M. (2006). Pryrodno-resursna sfera Ukrainy: problemy staloho rozvytku ta transformatsii [*Natural resource sphere of Ukraine: problems of sustainable development and transformation*]. Kyiv. [in Ukrainian].

3. Palianychko N.I. (2016). Analiz stanu ta efektyvnosti vykorystannia zemelnykh resursiv v Ukraini [*Analysis of the state and efficiency of land use in Ukraine*]. *Zbalansovane pryrodokorystuvannia –Balanced use of nature* . 1. 128–132 [in Ukrainian].

4. Zhalil Ya. A. (2011). Rozvytok rynku zemel silskohospodarskoho pryznachennia v Ukraini [*Development of agricultural land market in Ukraine*]. Kyiv. [in Ukrainian].

5. Derzhavna sluzhba statystyky v Ukraini [*State Statistics Service in Ukraine*] : veb-sait. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/>. [in Ukrainian].

6. Mishenin Ye.V. (2016). Sotsialno-ekonomichni aspekty obmezhenia realizatsii prava vlasnosti na zemliu silskohospodarskoho pryznachennia v Ukraini [*Socio-economic aspects of restricting the implementation of agricultural land ownership in Ukraine*]. *Zbalansovane pryrodokorystuvannia–Balanced use of nature*. 1. 112–120 [in Ukrainian].

7. Stupen R. M. (2016). Chynnyky rozvytku rynku zemel silskohospodarskoho pryznachennia [*Factors of agricultural land market development*]. *Zbalansovane pryrodokorystuvannia –Balanced use of nature*. 2016. 1. 141-145 [in Ukrainian].

8. Monitoryng zemelnykh vidnosyn v Ukraini 2016-2017 [*Land Relations Monitoring in Ukraine 2016-2017*]: Statystychnyi shchorichnyk. URL: <https://land.gov.ua/wp-content/uploads/2018/10/monitoring.pdf>. [in Ukrainian]

9. Voliak L. R. (2016). Analitychna otsinka stanovlennia rynku zemli v Ukraini [*Analytical assessment of land market formation in Ukraine*]. *Ekonomika i suspilstvo – Economy and society*. 7. 65-71 [in Ukrainian].

10. Rynok zemli: 5 kliuchovykh momentiv novoho zakonoproektu [*Land market: 5 key points of the new bill*]. *Ukrainska pravda: veb-sait*. URL: <https://www.epravda.com.ua/news/2019/09/4/651293/>. [in Ukrainian]

11. Bodnaruk I. L. (2014). Ekoloho-ekonomichniy mekhanizm ratsionalnoho vykorystannia, vidtvorennia ta okhorony zemelnykh resursiv [*Ecological and economic mechanism of rational use, reproduction and protection of land resources*]. *Ekonomika i suspilstvo – Economy and society*. 14. 87-91 [In Ukrainian].

12. Kaletnik H. M., Kozlovskiy S. V., Tsikhanovska V. M. (2012) Perspektyvy rozvytku zemelnykh vidnosyn ta rynku zemli v Ukraini [*Prospects for development of land relations and land market in Ukraine.*]. *Agrosvit – Agro-world*. 12. 2-6. [in Ukrainian].

АННОТАЦИЯ

ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ РЫНКА ЗЕМЛИ

На основе проведенных исследований выявлена необходимость разработки программ сохранения плодородия почв, предусматривающие изъятие из интенсивного возделывания деградированных и малопродуктивных земель,

уменьшение распаханности земельного фонда и внедрение системы экономического стимулирования рационального использования и охраны земель. Предложено улучшать существующую ситуацию в сфере землепользования через механизм государственно-частного партнерства. В статье приведены основные мероприятия и методы эколого-экономического механизма поощрения землепользователей. Определены ключевые особенности нового законопроекта. Проанализировано современное состояние и эффективность использования земельных ресурсов, а также динамика капитальных и прямых иностранных инвестиций в сельское, лесное и рыбное хозяйство. Рассмотрена сущность экологической парадигмы, как ориентира экологической политики на ближайшую перспективу. Определены негативные последствия нарушения соотношения между сельскохозяйственными угодьями. Приведены экологические факторы влияния на развитие рынка земель сельскохозяйственного назначения.

Ключевые слова: природно-ресурсный потенциал, рынок земли, сбалансированное природопользование, эколого-экономический механизм, аренда, экологическая парадигма, земельные ресурсы.

Табл. 1. Рис. 3. Лит. 12.

ANNOTATION

ECOLOGICAL ASPECTS OF LAND MARKET FUNCTIONING

Land as a component of the country's natural resource potential is a unique object. The interests of all members of society are referred to it because land is a universal factor in social life.

Analyzing the development of the agrarian sector of Ukraine, it should be noted that in recent years it has been characterized by increased use of available agricultural land, land degradation, and their complete loss. This is further evidence that the study and analysis of the environmental aspects of the functioning of the land market in Ukraine, and, at the same time, the issues of agricultural land use efficiency are of particular relevance today.

Sustainable development of the land-resource sphere depends on a large extent of the processes that take place in the system of property relations. Therefore, the research of formation and implementation of mechanisms of development of land relations is of particular relevance.

The necessity of soil fertility preservation programs development is foreseen on the basis of the conducted researches. This program will include removal degraded and unproductive lands from intensive cultivation, reduction of plowed land and introduction of economic stimulation system of rational use and protection of land. It is proposed to improve the current situation through the mechanism of public-private partnership. The article describes the main measures and methods of ecological and economic mechanism for encouraging land users. The key features of the new bill have been identified. The current state and efficiency of land use and the dynamics

of capital and foreign direct investments in agriculture, forestry and fisheries are analyzed. The essence of ecological paradigm is considered as a guideline of ecological policy of the short-term perspective. The negative consequences of disturbance of the ratio between agricultural lands are outlined. Environmental factors of influence on the development of the agricultural land market are given.

Keywords: *natural resource potential, land market, balanced nature management, ecological and economic mechanism, rent, ecological paradigm, land resources.*

Tabl. 1. Fig. 3. Lit. 12.

Інформація про автора

Алексеев Олексій Олександрович – кандидат сільськогосподарських наук, старший викладач кафедри екології та охорони навколишнього середовища Вінницького національного аграрного університету (21008, м. Вінниця, вул. Сонячна, 3, e-mail: alekseev_oleksiy@ukr.net).

Алексеев Алексей Александрович – кандидат сільськогосподарських наук, старший преподаватель кафедри екології та охорони навколишнього середовища Вінницького національного аграрного університету (21008, г. Вінниця, ул. Солнечная, 3, e-mail: alekseev_oleksiy@ukr.net).

Aliexsieiev Oleksii – Candidate of Agricultural Sciences, Senior Lecturer of the Department of Ecology and Environmental Protection of Vinnytsia National Agrarian University (21008, Vinnytsia, Soniachna Str. 3, e-mail: alekseev_oleksiy@ukr.net).