

УДК 332.33:332.2.021.8

DOI: 10.31651/2076-5843-2019-4-66-77

**ІЛЬІН Валерій Юрійович**

д.е.н., професор,

професор кафедри обліку, контролю та

оподаткування агробізнесу,

Київський національний економічний університет

ім. Вадима Гетьмана,

м. Київ, Україна

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-4223-1865>

villin2015@gmail.com

**СЕВРЮКОВ Владислав Валерійович**

аспірант кафедри менеджменту,

Полтавська державна аграрна академія,

м. Полтава, Україна

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-6353-0111>

vladiksevryukov@gmail.com

## **ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ В УКРАЇНІ**

*В статті обґрунтовано, що центральною ланкою аграрного сектора економіки України є управління земельними ресурсами, оскільки його рівень ефективності формує обсяг постачань I сфери (виробництво засобів виробництва), обсяг сировини та виконаних робіт III сфери (зберігання, транспортування, переробка, торгівля), обсяг замовлень і надання послуг IV сфери (невиробнича інфраструктура) і є визначальним у формуванні ефективності та гармонізації галузей II сфери (сільське господарство). Доведено необхідність технологізації та інформаційного розвитку галузі, що пов'язано із глобалізаційними впливами на структурні елементи сукупного продукту аграрного сектора економіки. Практичне значення одержаних результатів дослідження полягає в тому, що представлено об'єктно-суб'єктну схему управління земельними ресурсами аграрного сектора економіки, в якій об'єктами управління є земля, права на землю, додана вартість, що формується через реалізацію прав на землю, а суб'єктами управління – міні-агенти, мікроагенти, спільні агенти, держава, регіональні агенти, глобальні агенти. Визначено основні проблемні питання, пов'язані з управлінням земельними ресурсами, зокрема роль землі як об'єкта господарювання, роль землі як засобу виробництва, роль держави в управлінні землею сільськогосподарського призначення.*

***Ключові слова:** аграрний сектор економіки, управління земельними ресурсами, агенти земельних відносин, глобалізаційні впливи, ринок.*

**Постановка проблеми.** Окрема роль у суспільному житті відводиться земельним ресурсам. Земельні ресурси – сукупні ресурси земної території як просторового базису господарської діяльності та розселення людей, засобу виробництва, її біологічної продуктивності та екологічної стійкості середовища життя. Сьогодні земля – це найбільш кількісно обмежений і дефіцитний ресурс, для використання якого необхідна певна технологічна облаштованість, об'єкт життєзабезпечення кожної людини, який потрібно постійно охороняти. Ураховуючи зазначені вище особливості землі, слід застосовувати особливий підхід до управління використанням земельних ресурсів, ефективне державне регулювання землекористування, не обмежене умовами кон'юнктури, що актуалізує тему дослідження.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** На земельні ресурси впливають фактично всі галузі економіки. Між аграрним сектором економіки та іншими галузями спостерігається певне змагання за землю. Так, в інших галузях її можна використовувати більш інтенсивно з погляду отримання доходів на одиницю площі (паркова зона, торговельно-розважальний центр, завод, житловий будинок, дорога тощо), що часто є причиною її нецільового

використання або переведення в інші види угідь (наприклад, під забудову). Крім галузевого тиску, спостерігається також вплив природних факторів; вплив рівня культури землеробства та екологічної свідомості, які часто є недостатніми, та вплив глобальних екологічних проблем, що ще більше посилює антропогенне навантаження, а звідси – і конкуренцію за права на земельні ресурси.

Місце і роль земельних ресурсів як економічного ресурсу важко переоцінити. За даними наукових досліджень, земельні ресурси становлять понад 40 % продуктивних сил України [1, 5, 9, 11]. Жодне підприємство не в змозі уникнути впливу земельних ресурсів на свою роботу прямо або опосередковано. Навіть якщо воно орендує офіс у торговельному центрі, в орендній платі передбачено витрати торговельного центру на плату за землю та можливі фінансові санкції з боку держави щодо порушення екологічного законодавства (зокрема стосовно земельних ресурсів). Якщо ж цей вплив здається незначним, то такі похідні управління земельними ресурсами, як динаміка цін на продовольство та експортна виручка від реалізації продукції аграрного сектора економіки значною мірою впливає на рівень інфляції, валютний курс, а відтак, і на добробут фізичних осіб і результати діяльності будь-якого суб'єкта господарювання. Саме тому в управлінні земельними ресурсами неприпустима пасивна позиція держави, а також усього суспільства через наявність суб'єктивних інтересів у багатьох учасників ринку, що часто протирічать суспільним.

Отже, управління земельними ресурсами – це систематична, цілеспрямована діяльність держави та суспільства на вдосконалення земельних відносин і системи землекористування [3, 7]. Серед вчених, які займалися даною проблематикою слід виділити таких як Бужин О., Денисенко І., Заяць В., Паленичак О., Сакаль О., Солов'яненко Н., Степаненко А., Сундук А., Шашула Л. та ін. Однак, теоретико-методичні засади управління земельними ресурсами в Україні в умовах формування ринку землі досліджені недостатньо.

**Метою** статті є визначення теоретико-методичних засад управління земельними ресурсами в Україні.

**Викладення основного матеріалу дослідження.** Особливого значення управління земельними ресурсами набуває в аграрному секторі, де вони є найважливішою продуктивною силою, без якої неможливий процес виробництва, предметом і знаряддям праці. Аграрний сектор економіки традиційно поділяють на чотири сфери:

- I. Виробництво засобів виробництва (безпосередньо для аграрного сектора економіки);
- II. Сільське господарство;
- III. Зберігання, транспортування, переробка та торгівля продукцією (безпосередньо аграрного сектора економіки);
- IV. Невиробнича інфраструктура (безпосередньо аграрного сектора економіки).

Оскільки нормативно-правовими актами в Україні не закріплено, а серед учених немає одностайності щодо складу цих сфер, то пропонуємо власне бачення місця управління земельними ресурсами в аграрному секторі економіки.

Перша сфера аграрного сектора економіки – виробництво засобів виробництва, крім виробництва добрив та інших агрохімічних засобів, насіння і посадкового матеріалу, палива, зокрема біо-, та електроенергії, будівельних і допоміжних матеріалів, має включати продукування і провайдинг технологій. У цій сфері спостерігається взаємозалежність між основними напрямками діяльності в ній і управління земельними ресурсами за такими параметрами: кількість; якість; ціна; строки та види постачання; асортимент продукції; розфасовка продукції; форми розрахунків; платоспроможність тощо.

У II сферу аграрного сектора економіки – сільське господарство, окрім рослинництва, тваринництва, агроландшафтного облаштування сільських територій, доцільно включити продукування та провайдинг технологій. На практиці спостерігається взаємозалежність між управлінням земельними ресурсами і такими параметрами цієї сфери: рівень розораності; рівень освоєння земель; відсоток посівної площі від площі землі в обробітку; питома вага природних кормових угідь у площі сільськогосподарських угідь; наявність тваринництва та інших видів господарської діяльності; екологічний стан; можливості розширеного

відтворення тощо.

У III сферу аграрного сектора економіки – зберігання, транспортування, переробка, торгівля включаємо продукування та провайдинг технологій для III сфери; об'єкти зі зберігання продукції (складські приміщення, елеватори, холодильники); об'єкти логістичної інфраструктури, пов'язані із транспортуванням і фасуванням, переробні та торговельні підприємства (торговельні бази, об'єкти роздрібної торгівлі). Концентруємо увагу на взаємозалежності управління земельними ресурсами із III сферою щодо обсягу закупівель; закупівельних цін; строків закупівель; системи контролю якості продукції; асортименту продукції; вартості послуг; форм та строків розрахунків тощо.

У IV сферу аграрного сектора економіки – невиробничу інфраструктуру включаємо продукування та провайдинг технологій для всіх сфер аграрного сектора економіки (вищі навчальні заклади, науково-дослідні інститути, дорадчі служби, лабораторії); фінансових агентів; сільські об'єкти побутового обслуговування, заклади охорони здоров'я, освіти, культури, спорту, відпочинку та туризму, житлово-комунального господарства, дорожньої інфраструктури; мережевих і рекламних агентів. Взаємозалежність між елементами цієї сфери та управління земельними ресурсами спостерігається за змістом трудової вмотивованості, екологічного виховання, ділової культури, обсягом і вартістю фінансування, обсягом і вартістю консультування й інвестицій у інновації тощо.

Авторська позиція щодо включення в усі сфери аграрного сектора економіки та взаємозалежного впливу на управління земельними ресурсами технологічної складової пояснюється тим, що суб'єкти аграрного виробництва за своєю сутністю є науково-виробничими підприємствами. Це твердження зумовлене низкою причин:

1. високою науковістю галузі (наприклад, у ряді арохолдингів є посада директора з науково-технологічного забезпечення компанії);
2. наявністю сортовипробувальних експериментальних ділянок, племінної справи;
3. роботою на цих підприємствах експериментаторів через постійне випробування нової техніки, агрегатів, засобів захисту рослин і тварин, насіння та нових видів рослин, порід і видів тварин;
4. систематичним поглинанням інформаційних потоків наукового спрямування, підвищенням кваліфікації спеціалістів і керівників, наприклад, під час відвідування найкращих підприємств, зокрема за кордоном, або представляючи свої надбання на симпозіумах, виставках, ярмарках, інших заходах обміну досвідом;
5. співпрацею з рядом науково спрямованих організацій (високотехнологічними агропереробними підприємствами, науково-дослідними інститутами, вищими навчальними закладами, конструкторськими бюро науково-виробничих підприємств, органами сертифікації, стандартизації та метрології, представниками клубів аграрного бізнесу).

Розглядаючи місце земельних ресурсів як складової аграрного виробництва, слід зазначити, що їх вартість у складі його основних виробничих засобів нерідко сягає 90 %, отже, очевидно, що земля є одним із найважливіших ресурсів в аграрному секторі економіки [4]. Враховуючи формування земельними ресурсами такого виду доходу як рента, розподіл якої відрізняється від розподілу амортизації, доцільно розглядати окремо земельні ресурси та інші основні засоби. Інші ж ресурси аграрного виробництва приносять їх власникам інші доходи (трудові ресурси – заробітну плату, оборотні засоби – відсоток, підприємницька здібність – прибуток). В такому випадку доцільним є визначення формування доданої вартості в аграрному виробництві через трансформацію видів ресурсів, що проходять через процес господарської діяльності у відповідні види доходів.

Значну питому вагу доданої вартості нарівні із заробітною платою, амортизацією, відсотком, прибутком формує рента – суттєвий мотиватор аграрного виробництва взагалі. На думку авторів, однією з найбільш впливових теорій земельної ренти є теорія ренти Давіда Рікардо, який її виклав на основі закону спадної родючості землі. Згідно з цим законом додаткова витрата праці в сільському господарстві приносить меншу, або спадну, віддачу. У подальшому, зокрема в маржиналізмі, сфера застосування цього закону була поширена на всі

без винятку галузі, а сам закон стали називати законом спадної продуктивності факторів виробництва. Спадна родючість ґрунту спричиняє підвищення цін на продовольчі товари, що, в свою чергу, збільшує ренту землевласників і заробітну плату робітників. Звідси Д. Рікардо робить такий висновок: норма прибутку неухильно знижується (через зниження його питомої ваги в сукупному продукті), що спричиняє падіння норми нагромадження та загальну тенденцію до стагнації виробництва. Єдиний протидіючий фактор, здатний зупинити (уповільнити) цей процес, – технічний прогрес виробництва [6].

Оскільки умовою утворення диференційної ренти I є різниця земель за природною родючістю та місцем розташування, а видом додаткового прибутку є різниця між суспільною й індивідуальною цінами виробництва на кращій землі, то додатковий прибуток дістається власникові землі.

Оскільки умовою утворення диференційної ренти II є різниця земель за економічною родючістю, а видом додаткового прибутку є різниця між суспільною й індивідуальною цінами виробництва на економічно більш родючій землі, то додатковий прибуток отримує в межах строку оренди підприємець.

Глобалізація посилює дію економічних законів, зокрема спадної продуктивності факторів виробництва, але позитивного впливу тут зазнають лише диференційна рента I і заробітна плата. Якщо темп приросту диференційної ренти I та заробітної плати буде вищий за темп приросту диференційної ренти II та прибутку, то у земельних відносинах у конкретному випадку землекористування виникає конфлікт інтересів споживача, найманого працівника, землевласника та землекористувача. При цьому будь-який диспаритет неприпустимий, тому що здебільшого заради збільшення прибутку породжуються суб'єктивні підходи до формування цін на продовольство, заробітної та орендної плат. В постіндустріальних країнах через державні дотації дане питання вирішене – ціни для споживача штучно занижені, величина ренти та її розподіл, мінімальний розмір заробітної плати, мінімальна норма прибутку жорстко контролюються державою.

У країнах із обмеженим фінансовим впливом держави на процеси в аграрному секторі економіки, до яких належить і Україна, дія цього закону ще більш посилена (через значно більший рівень відкритості економіки у порівнянні з постіндустріальними країнами), але завдяки монополізації галузі агрохолдинговими компаніями (і відповідно, лобіювання їх інтересів як землекористувачів) відбувається перерозподіл сукупного продукту на їх користь. В такому разі сільське господарство як центральна сфера аграрного сектора економіки штучно капіталізується (природно, що це має відбуватися за рахунок реінвестованих прибутку та диференційної ренти II) не тільки за рахунок завищених цін на продовольство, заниженої заробітної і орендної плати, тобто втрат споживачів, найманих працівників, власників землі (орендодавців), а й за рахунок зниження якості землі, тобто за рахунок держави та втрачених майбутніх доходів власників землі. До того ж, користування додатковим інвестиційним ресурсом відбувається безстроково і безоплатно.

На думку авторів, вихід із цієї ситуації включає:

- підвищення власного інвестиційного ресурсу землекористувачів за рахунок збільшення маси прибутку (відповідно, і його реінвестованої частини) через поступову технологізацію виробництва;

- на цій основі в подальшому підвищення власного інвестиційного ресурсу за рахунок збільшення маси диференційної ренти II (що слід спрямовувати переважно на відновлення, а в подальшому – і на підвищення родючості ґрунтів);

- на цій основі (підвищення якості ґрунтів зумовлює підвищення диференційної ренти I) формуються додаткові можливості для збільшення виплат орендної плати орендодавцю, що відповідного рівню розвитку земельних відносин (а саме конкуренції на ринку землі та прав на неї).

Також, за згодою сторін можна продовжувати використовувати найманих працівників зі заниженою заробітною платою та орендувати землю за заниженою орендною платою за умови надання права участі у капіталі суб'єктів земельних відносин найманим працівникам і

орендодавцям на величину недоданих ресурсів.

Узагальнюючи вищезазначене, підсумуємо, що об'єктами в управлінні земельними ресурсами є сама земля, права на землю та додана вартість, що формується через реалізацію прав на землю, а суб'єктами є не тільки реальні (наприклад, орендодавець і орендар), а й потенційні учасники земельних відносин. Для загального їх визначення пропонуємо використовувати поняття «агент земельних інтересів», тобто представник типологічної групи земельних відносин, що є носієм інтересу певного ієрархічного рівня.

За авторською класифікацією виокремлюються 6 основних видів агентів земельних інтересів:

1) міні-агенти – рівень власників земельних паїв, фізичних осіб-орендарів, особистих селянських господарств, кінцевих споживачів сільськогосподарської продукції, працівників сільськогосподарських підприємств;

2) мікроагенти – рівень сільськогосподарських підприємств, у тому числі фермерських господарств; проміжних споживачів сільськогосподарської продукції;

3) спільні агенти – рівень суб'єктів державно-приватного партнерства; об'єднань міні-агентів і мікроагентів, наприклад, у вигляді кооперативів; кластерів вертикального, регіонального та галузевого видів;

4) держава – рівень органів державної влади та органів місцевого самоврядування, державних і комунальних підприємств, організацій, установ;

5) регіональні агенти – рівень регіональних міждержавних утворень (наприклад, Європейський Союз, Організація за демократію та економічний розвиток ГУАМ, СНД) і суб'єктів прикордонного впливу (наприклад, Консорціуму Туреччини, Казахстану, Азербайджану та Грузії в рамках Транскаспійського транспортного маршруту Китай – Туреччина – Європа через Україну);

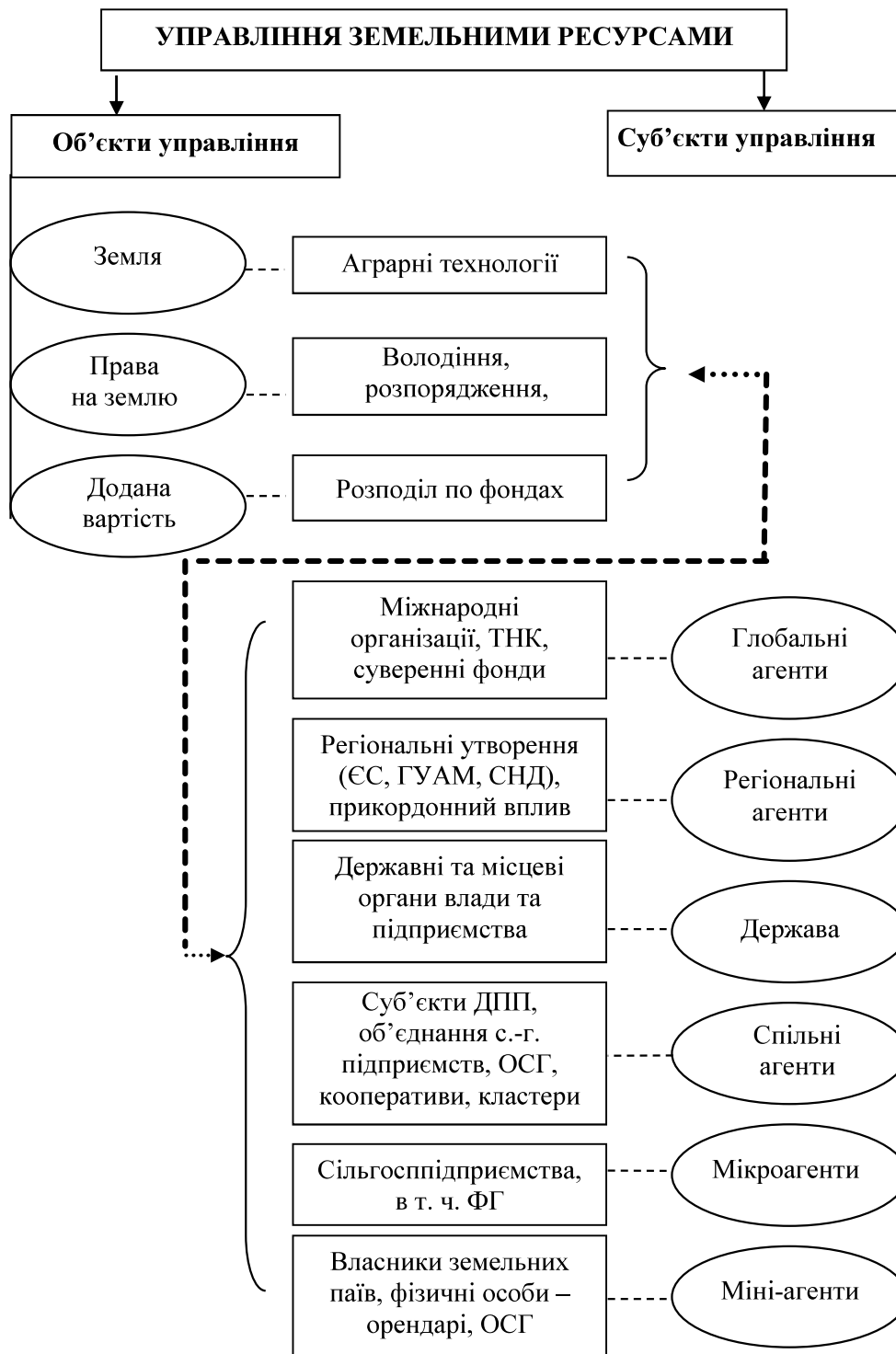
6) глобальні агенти – рівень приватних іноземних інвесторів, суверенних фондів іноземних держав, іноземних (наприклад, Агентство США з міжнародного розвитку (USAID), Американська торговельна палата в Україні) та міжнародних (наприклад, продовольча та сільськогосподарська організація ООН (FAO), Організація економічного співробітництва та розвитку, МВФ, Світовий банк) організацій, транснаціональні корпорації.

Зв'язок між суб'єктами та об'єктами управління земельними ресурсами відбувається через аграрні технології (об'єкт «земля»); володіння, розпорядження та користування землею (об'єкт «права на землю»); розподіл по фондах (об'єкт «додана вартість, що формується через реалізацію прав на землю») (рис. 1).

Практично низка зазначених зв'язків простежується в меморандумах, наприклад, про взаємодію на ринку зерна Європейського Союзу, ЄБРР, Європейської бізнес-асоціації, Всесвітнього банку, FAO, USAID, Американської торговельної палати в Україні з урядом України.

Через невирішеність принципів питань земельної реформи управління земельними ресурсами аграрного сектора економіки України значно ускладнюється і його важко спрогнозувати. Розглянемо основні невирішені питання, які потрібно науково обґрунтувати.

I. Земля як об'єкт господарювання. В цьому питанні слід чітко визначитися щодо відносин власності на землю. При цьому зазначимо, що приватизація землі сама по собі не забезпечує ні ефективного бізнесу на землі, ні збереження її родючості. Для цього необхідно сформулювати сприятливі макроекономічні умови, за яких більшість господарств зможуть рентабельно вести свій бізнес. У процесі формування цих умов необхідно спиратися на теорію стейкхолдерів, у рамках якої слід виокремити умовні агреговані групи інтересів на селі: усе суспільство; селянство; працівники сільськогосподарських підприємств; великий позасільський капітал, а також об'єкти інтересів на селі: природні (у межах сільських територій); трудові (у межах сільських територій); фінансово-матеріальні (поза межами сільських територій).



**Рис. 1. Об'єктно-суб'єктна схема управління земельними ресурсами аграрного сектора економіки [розроблено авторами]**

Їх єдність порушена через розосередження між учасниками виробництва, які є представниками різних інтересів. На думку авторів, необхідно включити землі (прав на користування землею) в активи підприємства, зокрема, через те, що засновники підприємств керуються в економічних відносинах поняттям «чії засоби виробництва, того й дохід на ці засоби». Слід також зазначити, що 79 % прибутків у сільському господарстві одержують в Україні за рахунок природної родючості землі і лише 21 % – як результат упровадження технологій (дані НДІ Економіки природних ресурсів та екології землекористування). Оскільки науково обґрунтованим (і підтвердженим західною практикою господарювання) є співвідношення між вартістю землі, основного й обігового капіталу 40 %, 40 і 20 % (щоб

його досягти необхідно спрямувати на потреби галузі, за різними оцінками, 70–120 млрд дол.) [9], то земля має бути капіталом, а отже, повинна мати ринкову ціну. Звідси випливає закономірний висновок: приватну власність на землю необхідно розглядати як обов'язкову передумову інвестиційної привабливості аграрного сектора української економіки.

Логічно дослідити припустимі формати цієї власності. Її параметри жваво обговорюють як класики економічної наукової думки, так і сучасні науковці та практики.

Так, вбачаючи у домінуванні приватної власності на землю не тільки позитивні аспекти трудової мотивації власника-землекористувача, а і значне завищення собівартості продукції через відносини оренди та купівлі-продажу земельних часток, можна констатувати факт неодмінного відставання у розвитку сільського господарства та зниження рівня продовольчої безпеки країн із низьким рівнем бюджетної фінансової допомоги.

Наприклад, у США 62 % землевласників не пов'язані із сільським господарством, а отримують 13 млрд дол. рентних платежів (які можна було б використовувати на виробничі потреби) та 2–2,5 млрд дол. державних субсидій [9].

Стосовно досліджуваного питання К. Маркс зазначав, що земельна власність відрізняється від інших видів власності тим, що на певному рівні розвитку вона стає зайвою і шкідливою, навіть із погляду капіталістичного виробництва.

Деякі сучасні вчені та практики зазначають, що приватна власність на землю – це рудимент рабовласницького ладу, від якого переважна більшість країн давно відмовилася і надає перевагу поняттю «право користування землею». Це дещо схоже на право користування іншими природними ресурсами – надрами, водами, лісами, повітрям із комерційною метою. Практичне усвідомлення цього твердження часто стримує амбіційні, комплексні плани України. Наприклад, необхідні заходи із переведення ріллі у інші види угідь, зокрема залуження, заліснення (на орних землях втрати гумусу в 2,5 рази вищі, ніж на природних кормових угіддях (на прикладі Полтавської області) [10]) важко уявити (та мотивувати) у разі розподілу масивів між багатьма господарями. Приватна власність неминуче протиставляє інтереси окремих осіб загальносуспільним.

Ці висновки не є безпідставними, доказом цього є надефективна практика застосування цього виду права в Нідерландах, Китаї та Ізраїлі, де домінує державна власність на землю. Наведена теорія і практика заснована на аксіомі, що між державною власністю на землю і власністю на вироблений на ній продукт безпосередній причинно-наслідковий зв'язок відсутній. Тому ринковий оборот земель може бути припустимий, але за умови власності тільки фізичних осіб. У Франції близько 50 % фермерів є власниками землі, у США та інших країнах теж віддають пріоритет приватній власності на землю і засоби виробництва безпосередньо фермерам, які працюють на землі [11]. При цьому на сьогодні одним з найважливіших аспектів розвитку сільськогосподарського землекористування в сучасних українських реаліях є орендні земельні відносини.

Орендні відносини зародилися в глибокій давнині разом із обміном і купівлею-продажем і належать до перших зобов'язальних правовідносин. Тому їх так широко практикують на певних етапах еволюції національних економік. І, природно, що їх об'єктом, перш за все, стало найцінніше майно, що приносить дохід, а саме земля.

У європейських країнах і Україні досить широко розвинений ринок оренди землі.

Останнім часом у країнах Європи спостерігається збільшення частини орендованої землі в загальній площі земель, що використовують у сільськогосподарському виробництві. Причини цього явища полягають в укрупненні сільськогосподарського виробництва, банкрутстві селян унаслідок високої конкуренції на ринках збуту. Також відбувається об'єднання землевласника та підприємця в одній особі.

Розмір орендної ставки у відношенні до вартості землі у країнах Європейського Союзу, незважаючи на загальний економічний простір і однакові умови господарювання, різний. Найбільш дорогою є оренда землі у країнах північної Європи – Швеції і Фінляндії, яка коливається від 5 до 6 % ринкової вартості землі з незначною амплітудою по рокам. У Франції розмір середніх орендних ставок дорівнює 4,5–5 % від вартості землі, що є найвищим значенням для країн Західної Європи. У Польщі спостерігається досить швидке

зростання вартості оренди землі – за останні десять років орендні ставки зросли із 2 до 5 % і досягли рівня Франції, зауважимо, що вартість землі в Польщі майже в 2,5 рази менша. У Німеччині ставки оренди є досить стабільними і дорівнюють майже 3 %. Найнижчі ставки в Австрії і Нідерландах, близько 1,5 %. Ставки оренди представлені у відсотках до ринкової вартості землі. У переважній більшості з представлених країн (крім Німеччини, Фінляндії та Ірландії) спостерігається більш стрімке зростання розмірів орендної плати на фоні збільшення вартості землі. Найбільший розрив між темпами зростання вартості землі й орендної плати спостерігається у країнах, які змінили політичний устрій і відійшли від соціалістичного шляху розвитку, переорієнтувавши економіку на нові ринкові відносини – у Польщі, Чехії, Естонії [3]. В Україні фіксується найнижча мінімальна та доволі висока максимальна ставка оренди (доволі значний розмах варіації), що не характерно для країн Європейського Союзу.

Намагання постіндустріальних країн покращити земельні відносини сформувало на Заході поняття «фермерська драбина». Так, вік фермерів-орендарів – до 30 років, фермерів-землевласників – понад 45 років, землевласників-орендодавців – 60 років і старше [1], що дає можливість більш раціонально використовувати земельні наділи, а також тип оренди «батько – син». Результати дослідження свідчать, що оренда як спосіб економічних відносин, звичайно, має недоліки, але також і значні переваги.

Отже, слід зазначити, що впровадження досвіду європейських країн у сферу підвищення рівня державного регулювання, а також перегляд і вдосконалення механізму оцінки вартості землі дасть можливість Україні цивілізовано врегулювати орендні земельні відносини. Наразі необхідно нагально сформувати комплексну систему їх правового регулювання, з чітким дотриманням норм законів в умовах виробництва та розробити довгострокову програму оренди в аграрному секторі. Це дозволить суб'єктам орендних відносин у повній мірі володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками. Всі заходи повинні спрямовуватися на максимально можливий захист прав орендодавців і бути прийнятними для орендарів.

Тут виникає закономірне питання інвентаризації всіх земель і її обов'язкової економічної оцінки, яка в Україні останнім часом не проводилася, а самі існуючі методики оцінки дещо застаріли. Це сприяє нееквівалентності відносин між землекористувачами та землевласниками. Це твердження підкріплюється тим, що селяни не знають реальної вартості свого паю. Ціну земель сільськогосподарського призначення на сучасному нелегальному ринку визначає покупець, що суперечить самій суті ринкової економіки.

У цій проблемі простежується дуалізм:

1. Перенесення меж у природу, роздрібнення полів означатиме втрату безперечних переваг великого виробництва;

2. Без виділення земельної частки на місцевості та закріплення персонального індивідуального права приватної власності на них жодна авторитетна банківська установа не буде виступати в ролі заставоутримувачів цих ділянок.

У таких обставинах доцільно на державному рівні вирішити питання щодо консолідації всіх розпайованих земель, формування полів, сівозмін, повноцінних підприємств, а вже потім – розробити проекти внутрішньогосподарського землевпорядкування, раціонально організувати території, оптимізувати сільськогосподарські угіддя і реалізувати комплекс протиерозійних заходів. Але це завдання, що здається утопією, на думку авторів, можна виконати (не тільки за принципом поточної соціальної справедливості, як це було за першої хвилі приватизації землі, але й економічної), тільки в разі дольової участі фізичних і юридичних осіб у майнових комплексах, що згідно зі світовою практикою встановлюється акціонуванням. Зазначений механізм виправдав себе і в Україні, зокрема під час формування агрокомплексу ПАТ «Маріупольський металургійний комбінат ім. Ілліча» (Донецька область), на базі якого було сформовано агрохолдинг «HarvEast». На момент створення агрокомплексу орендодавцям, як і працівникам самого металургійного комбінату, було видано акції підприємства на нормативну вартість їх земельних паїв. Слід зазначити, що це явище не є безперспективним на фоні посилення конкуренції за право оренди земельних



ділянок (за інших рівних умов частку грошової форми плати за оренду землі можна вважати критерієм рівня конкуренції за право оренди). Ще у 2010 р. в Україні вартість оренди в 4–5 разів була меншою від установленого в Європейському Союзі рівня (у Європейському Союзі обробляють на умовах оренди 40 % сільськогосподарських угідь, орендна плата становить близько 8 ц/га пшениці, переважає довгострокова оренда (9 і більше років), що пояснюється переважно більшою вартістю самої землі. Вартість оренди в 2014 р. майже вирівнялася, що пояснюється не тільки збільшенням її нормативної оцінки, а й посиленням конкуренції за право користування нею. Посилення конкуренції підкріплюється також тим фактом, що в 2014 р. в Україні було 50,9 % укладених договорів оренди (замість 10,5 % в 2000 р.) із суб'єктами, у яких орендодавці не отримали свій пай (з підприємствами, що надали пай, – 35,0 і 85,2 % відповідно, з фермерськими господарствами – 14,1 і 4,3 % відповідно). До того ж, 58,3 % договорів було укладено на термін 6 років і більше, замість 13,2 % в 2000 р. [11]. Ці явища означають підвищення значимості українських земель сільськогосподарського призначення не тільки як об'єкта господарювання, але і як засобу виробництва.

II. Земля як засіб виробництва. У першу чергу слід виокремити позицію щодо комплексності показників ефективності використання землі: економічних (наприклад, землевіддача); соціальних (наприклад, кількість працівників на 1000 га угідь); екологічних (наприклад, динаміка вмісту поживних речовин в орному шарі ґрунту) [3] і т. ін.

Ураховуючи глобальний зміст земельної реформи в Україні і необхідність узгодження значень цих показників, концептуальними основами управління земельними ресурсами є:

а) експорт продукції традиційної якості у безмежний ринок країн, що розвиваються (виробленої на інтенсивно оброблюваних землях);

б) експорт у високорозвинуті країни світу і для заможних верств населення (виробленої за технологіями органічного землеробства).

Інтенсифікація стикається із проблемами недофінансування галузі, як уже зазначалося, переважно через земельне питання. Воно полягає в тому, що без чіткого закріплення прав власності на землю суб'єкти господарської діяльності не вкладатимуть інвестиції у проекти з тривалою віддачею – скотарство, вівчарство, садівництво, виноградарство, овочівництво і т. ін. Дані галузі, крім того, що потребують великих первинних капіталовкладень, мають і найвищий рівень землевіддачі. Так, землевіддача в Україні в середньому за 2010–2018 рр. склала 461 євро/га, а в Європейському Союзі – понад 2235 євро/га [2, 8].

Тому неодмінним атрибутом землекористування має бути його раціоналізація (яка передбачає здатність ґрунтового покриву до самовідновлення й одночасно характеризується високою ефективністю використання, що в першу чергу пов'язано з державною політикою в цьому питанні в рамках загальнонаціональної та загальноєвропейської стратегій розвитку).

III. Роль держави в управлінні землею сільськогосподарського призначення. Оскільки земельні відносини – це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею на державному, господарському та внутрішньогосподарському рівнях як об'єктом господарювання і засобом виробництва, то роль держави в управлінні земельними ресурсами суттєвіша за інших суб'єктів інтересів управління земельними ресурсами.

Звідси вихідним пунктом розвитку є конституційне положення про те, що всі природні ресурси є надбанням українського народу. Власність на землю громадян і організацій – вторинна. Повноваження щодо використання земельних ресурсів мають бути чітко розподілені між державними органами та громадами міст і сіл.

Значення економічної та контрольної функції держави з кожним днем зростає через посилення глобалізаційних процесів та, відповідно, міжнародну інтеграцію України. При цьому слід зазначити, що на сьогодні для світової економіки характерний синхронний вхід у кризу за рахунок розвинених країн і десинхронний (самостійний) вихід із неї. У такій ситуації потрібно застосовувати додаткові адаптивні механізми недопущення хаосу в стратегічно важливих сферах державного впливу, зокрема у земельних відносинах.

Наприклад, глобалізація є колосальним стимулом до галузевої консолідації, що вважається однією з причин формування сучасних агрохолдингів. Разом із цим значна кількість вітчизняних агрохолдингів займається монокультурою. Глобалізаційний вплив при

цьому полягає в тому, що орієнтація на більш вигідні зернові та олійні культури посилює залежність країни від світового ринку. Втрачаючи при цьому перспективні конкурентні переваги, агрохолдинги розвиваються в Україні за моделлю «орендних латифундій», монополізуючи землекористування з усіма наслідками, що витікають із цього.

В даному відношенні світовий досвід вже давно продемонстрував переваги кооперативного та кластерного підходів до організації виробництва, переробки та збуту сільськогосподарської продукції, що загалом підтримує Європейська економічна комісія ООН щодо питань управління земельними ресурсами у європейському регіоні. До того ж, кооперацію можна вважати як одну з провідних основ формування громадянського суспільства, а державна влада може діяти в загальнонародних інтересах тільки під організованим тиском суспільства.

Роль держави посилюється через суттєвий соціальний аспект земельних відносин, який пов'язаний із приватизацією ренти порівняно невеликою часткою населення, оскільки селяни втратили колишні права співвласників колективних підприємств.

При цьому соціальна справедливість у процесі приватизації землі зараз стикається з економічною несправедливістю. Так, колгоспники з багаторічним вкладом мають право пожиттєво одержувати від суспільства додатковий дохід, а ті, хто прийде в сільськогосподарське підприємство, будуть платити за право на це особам (нащадкам колгоспників), які не працюють у сільському господарстві. Це серйозний фактор демотивації, переважно для молоді, йти працювати в дану галузь національної економіки.

Проблема, на погляд авторів, вирішується в двох площинах. По-перше, через акціонування (або отримання паїв з земель запасу), а по-друге, через диверсифікаційні соціальні технології. Так, у країнах Європейського Союзу близько 87 % зайнятих і 95 % створеної додаткової вартості в сільській місцевості пов'язано з несільськогосподарськими видами діяльності [1], що формує відхід від сільського господарства – до аграрного та інших видів господарювання у сільській місцевості.

**Висновки.** Обґрунтовано, що центральною ланкою аграрного сектора економіки України є управління земельними ресурсами, оскільки його рівень ефективності формує обсяг постачань I сфери (виробництво засобів виробництва), обсяг сировини та виконаних робіт III сфери (зберігання, транспортування, переробка, торгівля), обсяг замовлень і надання послуг IV сфери (невиробнича інфраструктура) і є визначальним у формуванні ефективності та гармонізації галузей II сфери (сільське господарство). Доведено необхідність технологізації та інформаційного розвитку галузі, що пов'язано із глобалізаційними впливами на структурні елементи сукупного продукту аграрного сектора економіки. Представлено об'єктно-суб'єктну схему управління земельними ресурсами аграрного сектора економіки, в якій об'єктами управління є земля, права на землю, додана вартість, що формується через реалізацію прав на землю, а суб'єктами управління – міні-агенти, мікроагенти, спільні агенти, держава, регіональні агенти, глобальні агенти. Визначено основні проблемні питання, пов'язані з управлінням земельними ресурсами, зокрема роль землі як об'єкта господарювання, роль землі як засобу виробництва, роль держави в управлінні землею сільськогосподарського призначення. Доведено, що у вирішенні цих питань слід орієнтуватися не тільки на національний, а й на світовий передовий досвід.

#### Список використаних джерел

1. Бужин О. О. Інноваційні підходи формування показників економічної оцінки збереження ґрунтів при виробництві сільськогосподарських культур. Інноваційна складова сучасної економічної динаміки: колективна монографія за ред. В. Ф. Беседін, А. С. Музиченко. Умань: ФОП Жовтий О. О., 2013. С. 296–302.
2. Державна служба статистики України (офіційний сайт). URL: <http://www.ukrstat.gov.ua> (дата звернення: 20.12.2019).
3. Заяць В. М. Розвиток ринку сільськогосподарських земель: монографія. Київ: ННЦ ІАЕ, 2011. 166 с.

4. Національна доповідь про стан родючості ґрунтів України. Мінагрополітики, Центрдержродючість, НААНУ, ННЦ ІГА імені О. Н. Соколовського, НУБіП. 2010. URL: [http://www.iogu.gov.ua/wp-content/uploads/2013/07/stan\\_gruntiv.pdf](http://www.iogu.gov.ua/wp-content/uploads/2013/07/stan_gruntiv.pdf). (дата звернення: 20.12.2019).
5. Паленичак О. В. Раціональне землекористування в умовах збалансованого розвитку агропромислового виробництва. *Економіка АПК*. 2012. № 2. С. 32–38.
6. Сакаль О. Еколого-економічна ефективність землекористування в умовах поглиблення інституціональних трансформацій. *Економіка природокористування і сталий розвиток*. 2018. № 1–2 (20–21). С. 58–61.
7. Сільське господарство України за 2018 рік : Статистичний збірник. Київ: Державна служба статистики України, 2019. 235 с.
8. Солов'яненко Н. Сучасний стан та охорона ґрунтових ресурсів. *Землепорядний вісник*. 2012. № 5. С. 23–27.
9. Степаненко А. Інтеграція економічної та екологічної політики в контексті екологічної безпеки. *Економіка природокористування і сталий розвиток*. 2018. № 3–4 (22–23). С. 49–55.
10. Сундук А., Шашула Л. Регіональний аспект фінансово-економічного регулювання землекористування в Україні. *Економіка природокористування і сталий розвиток*. 2018. № 1–2 (20–21). С. 62–66.
11. Шашула Л., Денисенко І. Публічно-приватне партнерство у сфері землекористування: форми забезпечення та характеристики. *Економіка природокористування і сталий розвиток*. 2019. № 5 (24). С. 96–104.

### References

1. Buzhin O. O. (2013). Innovatsiini pidkhody formuvannya pokaznykiv ekonomichnoi otsinky zberezhennia gruntiv pry vyrobnytstvi silskohospodarskykh kultur *Innovatsiina skladova suchasnoi ekonomichnoi dynamiky* [An innovative component of modern economic dynamics]. Monohrafiia za red. V. F. Besedin, A. S. Muzychenko. Uman: FOP Zhovtyi O. O. 296–302.
2. State Statistics Service of Ukraine (official site). URL: <http://www.ukrstat.gov.ua> (Accessed: 31.10.2019).
3. Zayat V. M. (2011). *Rozvytok rynku silskohospodarskykh zemel* [Development of the agricultural land market]. K.: NNTs IAE, 166 (in. Ukr.)
4. National report on soil fertility of Ukraine (2010). Ministry of Agrarian Policy, Center for Fertility, NAAS, ON Sokolovsky Scientific Research Center, NULES. URL: [http://www.iogu.gov.ua/wp-content/uploads/2013/07/stan\\_gruntiv.pdf](http://www.iogu.gov.ua/wp-content/uploads/2013/07/stan_gruntiv.pdf). (Accessed: 31.10.2019).
5. Palenichak O. V. (2012). Rational land use in the conditions of balanced development of agroindustrial production. *Ekonomika APK* [Economy of the AIC], 2, 32–38.
6. Sakal O. (2018). Ecological and economic efficiency of land use in conditions of deepening of institutional transformations. *Ekonomika pryrodokorystuvannia i stalyyi rozvytok* [Environmental Economics and Sustainable Development], 1–2 (20–21), 58–61.
7. Agriculture of Ukraine for 2018: Statistical compilation. Kyiv: State Statistics Service of Ukraine, 2019. 235 p.
8. Solovyanenko N. (2012). The current state and protection of soil resources. *Zemlevporiadnyi visnyk* [Land management newsletter], 5, 23–27.
9. Stepanenko A. (2018). Integration of economic and environmental policy in the context of environmental security. *Ekonomika pryrodokorystuvannia i stalyyi rozvytok* [Environmental Economics and Sustainable Development], 3–4 (22–23), 49–55.
10. Sunduk A., Shashula L. (2018). Regional aspect of financial and economic regulation of land use in Ukraine. *Ekonomika pryrodokorystuvannia i stalyyi rozvytok* [Environmental Economics and Sustainable Development], 1–2 (20–21), 62–66.
11. Shashula L., Denysenko I. (2019). Public-private partnership in land use: forms of provision and characteristics. *Ekonomika pryrodokorystuvannia i stalyyi rozvytok* [Environmental Economics and Sustainable Development], 5 (24), 96–104.

### ILIN Valerii

Dr. Sc. (Ekon), Professor,  
Professor of the Department of Accounting and Control  
in Branches of the Agroindustrial Sector,  
Kyiv National Economic University named after  
Vadym Hetman,

Kyiv, Ukraine

**SEVRYUKOV Vladislav**

Postgraduate student of the Management Department,  
Poltava State Agrarian Academy,  
Poltava, Ukraine

## **THEORETICAL-METHODICAL FUNDAMENTALS OF LAND RESOURCES MANAGEMENT IN UKRAINE**

**Introduction.** *Land is the most quantitatively limited and scarce resource, the use of which requires a certain technological device, it is an object of life support for each person, which should be constantly protected. Given the above land features, a special approach to land resources management should be applied, effective regulation of land use, not limited by conjuncture, which actualizes the research topic.*

**Purpose.** *The purpose of the article is studying the theoretical and methodological foundations of land resources management in Ukraine.*

**Results.** *It is proved that it is necessary to include the technological component in all spheres of the agricultural sector of the economy and the interrelated influence on land resources management, due to the fact that agricultural production entities are essentially scientific and production enterprises, which is due to the high science intensity of the industry; the presence of variety-testing experimental sites and tribal business; work on these enterprises of experimenters; systematic absorption of information flows of a scientific direction; cooperation with a number of scientific organizations. It has been determined that a significant share of value added along with wages, depreciation, interest, and profit is formed by rent and this is a significant motivator for agricultural production in general. It is analyzed how globalization enhances the effect of economic laws, in particular, a decrease in the productivity of production factors.*

**Originality.** *The systematic place of land resources management in agricultural production is determined, which takes into account globalization influences on the structural elements of the aggregate product of the agricultural sector of the economy, which allows submitting an object-subject scheme of land resources management in which the objects of management are land, land rights, value added, which is formed through the exercise of land rights, and the subjects of management are mini-agents, micro-agents, general agents, the state, regional agents, global agents. This approach is very relevant from a practical point of view, since it gives an idea of the differentiation of the rights and duties of each of the subjects of land relations with respect to specific objects, which is especially valuable in the process of land reform in Ukraine.*

**Conclusion.** *It is proved that the central element of the agricultural sector of the Ukrainian economy is land resources management, since its level of efficiency forms the supply of I sphere (production of means of production), the volume of raw materials and work performed of III sphere (storage, transportation, processing, trade), the volume of orders and provision services of IV sphere (non-production infrastructure) and is decisive in the formation of efficiency and harmonization of industries of II sphere (agriculture). The necessity of technologicalization and information development of the industry is proved due to globalization influences on the structural elements of the aggregate product of the agricultural sector of the economy. An object-subject scheme of land resources management of the agricultural sector of the economy is presented, in which the objects of management are land, land rights, value added, which is formed through the exercise of land rights, and the subjects of management are mini-agents, microagents, general agents, state, regional agents, global agents. The main problematic issues related to land resources management are identified, in particular, the role of land as a business entity, the role of land as a means of production, the role of the state in managing agricultural land. It is proved that in addressing these issues, one should focus not only on national, but also on the best global practices.*

**Keywords:** *agricultural sector of the economy, land resources management, agents of land relations, globalization influences, market.*

Одержано редакцією: 02.10.2019  
Прийнято до публікації: 20.12.2019