КАПІТАЛІЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ ЯК ДЕТЕРМІНАНТ ЕКОНОМІЧНОГО ЗРОСТАННЯ

***О. І. Гуторов**, д. е. н., проф., провідний науковий співробітник відділу геоінформаційних технологій та економічних досліджень,*
Інститут кліматично орієнтованого сільського господарства, м. Київ, Україна

Світовий досвід формування та розвитку економіки чітко змоделював систему господарювання, в якій сільськогосподарські землі та ринкові земельні відносини займають вагому складову у функціонуванні аграрного сектора. Інтегруючись у світове співтовариство, Україні важливо враховувати сучасні тенденції та максимально використовувати наявні земельні ресурси, які мають потужний потенціал, дозволяють не лише забезпечити продовольчу безпеку держави, але й стати одним із вагомих гравців на світовому аграрному ринку, де спостерігається зростання попиту на продукти харчування.

Сучасні потреби у регулюванні земельних відносин зумовлені якісно новим підходом до розвитку процесів землекористування, володіння і розпорядження та умов, на яких має формуватися вільний земельний ринок. Широкі дискусії, які інколи набувають діаметрально протилежного змісту, подібні в одному: необхідності зміни відношення до землі внаслідок об'єктивної дії, принаймні, двох груп чинників: глобального (кліматичні зміни, частота аномальних природних явищ, інтенсифікація виробництва, розвиток біоекономіки, продовольчі та енергетичні проблеми й корпоратизація аграрного бізнесу) та інституційного (відсутність єдиного підходу та методики до управління земельними ресурсами, визначення вартості землі, запровадження інституту застави земель сільськогосподарського призначення тощо) характеру [1, 2, 3, 4].

В умовах існуючого рівня державної підтримки сільського господарства товаровиробникам слід активно розвивати ринкові механізми фінансового забезпечення з використанням механізму капіталізації земельних ресурсів. Вирішення зазначеної проблеми можливе за умови завершення земельної

реформи, запровадженням на цій основі повноцінного ринку сільськогосподарських земель. Водночас, на сучасному етапі, лише формується інфраструктурне забезпечення ринкового обігу земель, у правовому полі не створено необхідних обмежень щодо нераціонального, з екологічної точки зору, землекористування, потребують доопрацювання питання оцінки землі та формування рентної політики.

Виходячи з економічних реалій сільськогосподарського землекористування та особливостей його функціонування в Україні, можна стверджувати, що в Україні існує досить велика різниця між величиною земельної ренти та орендною платою, що обумовлено викривленнями земельного ринку. Удосконалення оренди земель сільськогосподарського призначення – це стратегічний імператив розвитку земельних відносин в Україні. Особливо це стосується гармонізації інтересів землевласників і орендарів, коли перші заінтересовані в максимальному доході від здаваної земельної ділянки, частки (паю), а другі – в мінімізації витрат, максимізації прибутку з одиниці площі, формуванні цілісного орендованого земельного масиву в перспективі й мінімізації ризиків опортуністичної поведінки з боку орендодавців.

Водночас земельні орендні відносини є визначальним чинником впливу на виробничу діяльність сільськогосподарських підприємств та фермерських господарств, що сприяє успішному їх розвитку, раціоналізації розмірів в умовах браку фінансових ресурсів та/або ринку земель сільськогосподарського призначення, спонукає до підвищення економічної ефективності використання земельних ресурсів. До того ж ринок прав оренди сприяє створенню в Україні привабливого інвестиційного клімату для вітчизняних та іноземних інвесторів, не порушуючи засад національної безпеки й суверенітету держави.

Аналіз тенденцій розвитку земельних орендних відносин в аграрному секторі економіки свідчить про те, що вони істотно інституціоналізувалися, набули конкурентності. Їх динаміка прямує до підвищення строків договорів оренди земельних ділянок, часток (паїв), еволюції суб’єктного складу укладених договорів оренди на користь більш конкурентоспроможних

суб'єктів господарювання, зміни форми орендної плати на винятково грошову. Стан розвитку земельних орендних відносин нині в середньому влаштовує понад дві третини землевласників і землекористувачів, які вважають оренду найбільш прогресивною й перспективною формою землекористування. Водночас потребують урегулювання питання встановлення справедливої орендної плати за землі сільськогосподарського призначення, упровадження ефективного контролю за дотриманням істотних умов договорів оренди, екологізації орендного землекористування, протидії тіньовому обороту земель через їх оренду та емфітевзис тощо.

Модернізація аграрного сектору економіки України, у традиційному розумінні, пов'язується з розвитком науки, інноваціями, впровадженням високотехнологічних та наукомістких технологій. При цьому слід усвідомлювати, що реалізація сучасних, ефективних, інвестиційно-привабливих проєктів можлива за умов провадження та встановлення єдиних організаційно-економічних та організаційно-правових правил і процедур щодо реалізації прав володіння, користування та розпорядження землями сільськогосподарського призначення в аграрних формуваннях.

Література.

1. Гуторов А. О., Гуторов О. І., Грошев С. В. Управління ефективністю використання земельних ресурсів фермерських господарств: теорія та практика сталого землекористування: монографія / за заг. ред. А. О. Гуторова. Харків: Друкарня Мадрид, 2020. 224 с.

2. Економічні, екологічні та соціальні аспекти використання земельних ресурсів в Україні: колективна моногр. / за ред. д-ра екон. наук. професора, чл.-кор. НААН О. В. Ульянченка; Харк. нац. аграр. ун-т. Харків: Смугаста тип., 2015. 320 с.

3. Ковалів О. І. Звершення земельної реформи в Україні: нова парадигма: монографія. Київ: ДІА, 2016. 416 с.

4. Кошкалда І. В. Земельні відносини в аграрному секторі економіки України: монографія. Харк. нац. аграр. ун-т ім. В.В. Докучаєва. Харків: Гриф, 2012. 352 с.