

Ряснянська А. М., аспірант\*

Харківський національний аграрний університет ім. В.В. Докучаєва

## ЕКОНОМІЧНА, СОЦІАЛЬНА ТА ЕКОЛОГІЧНА СКЛАДОВА РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

**Постановка проблеми.** Земельні відносини – багатогранна сфера суспільних відносин, яка охоплює велике коло питань: форми власності, оцінка та ціна землі, рентні відносини, ринок земель, управління земельними ресурсами, розподіл та використання коштів, які надходять від обороту земель (податок на землю, орендна плата) та інші, які ще й досі є невирішеними через незавершеність земельної реформи. Особливої уваги потребує дослідження розвитку земельних відносин в контексті сталого розвитку, тобто з точки зору єдності трьох складових: економічної, соціальної та екологічної.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблематика розвитку земельних відносин є предметом досліджень широкого кола вітчизняних науковців. Зокрема, еколого-економічні засади реформування землекористування в контексті сталого розвитку вивчали Д.І. Бабміндра, О.І. Гуторов, Ю.Г. Гуцуляк Б.М. Данилишин, А.Я. Сохнич, А.М. Третьак. Питання удосконалення плати за землю розробляються такими вченими, як М.Я. Дем'яненко, Л.Д. Тулуш, О.В. Ходаківська. Орендні відносини є предметом досліджень П.І. Гайдуцького, Д.С. Добряка, І.В. Кошкалди, А.Г. Мартина, В.Я. Месель-Веселяка, М.М. Федорова та ін. Проте низка важливих питань, зокрема збалансування соціальних, екологічних, економічних аспектів розвитку земельних відносин залишаються невирішеними і потребують додаткового вивчення.

**Формулювання цілей статті.** Основною метою даної статті є дослідження суті економічної, соціальної та екологічної складових розвитку земельних відносин в Україні.

**Виклад основного матеріалу досліджень.** Предметом досліджень багатьох відомих вітчизняних і зарубіжних вчених є перехід на сучасні засади управління земельними ресурсами, тобто встановлення основних напрямів діяльності, на які слід спрямувати зусилля суб'єктів господарювання. Одним із таких напрямів є організація управління відповідно до концепції, що розроблена та апробована світовою

---

\* Науковий керівник – д-р екон. наук, доцент Кошкалда І.В.

спільнотою. У 1992 р. в Ріо-де-Жанейро відбулася конференція ООН з проблеми довкілля та розвитку, яка ухвалила багато важливих документів, серед яких – «Порядок денний на XXI століття». Було проголошено нову концепцію розвитку, що передбачає врахування економічних, екологічних та соціальних проблем людства, тобто концепцію сталого розвитку.

Як вже зазначалося, земля є особливим засобом виробництва, який при правильному використанні не тільки не втрачає свої якості, а й покращує їх. Але, на жаль, в умовах сучасності про екологічну складову сталого розвитку землекористувачі іноді забувають.

Одним з показників, який характеризує екологічну складову використання сільськогосподарських угідь є родючість. Даний показник постійно зменшується, оскільки землекористувачі не правильно застосовують добрива для її підвищення. Мова йде про застосування виключно мінеральних добрив, на які при тривалому застосуванні ґрунт перестає реагувати і в рослинах накопичуються нітрати та інші речовини. Тоді як, внесення органічних добрив усіх видів – обов'язкова умова розширеного відтворення ґрунтової родючості і постійного підвищення продуктивності ґрунту. Так, у 2013 р. під урожай культур сільськогосподарськими підприємствами було внесено 14894,9 тис. ц мінеральних добрив на загальну площу 15342,4 тис. га, тобто питома вага удобреної площі складає 81%. Органічними добрива було застосовано лише на 2,2% загальної посівної площі – 417,9 тис. га. При чому питома вага удобреної площі з попередніми роками змінюється (рис.1): мінеральними – збільшується з 22% у 2000 р. до 81% у 2013 р., органічними – зменшується з 3,3% у 2000 р. до 2,2% у 2013 р. Причиною такої ситуації є постійне зменшення поголів'я худоби в сільськогосподарських підприємствах України, яка і продукує органічні добрива і, як наслідок, підвищення ціни на даний вид добрив. Наступною складовою екологічного аспекту земельних відносин є дотримання сівозмін. Не так давно вся аграрна спільнота потерпала від примусового виготовлення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь [2]. Згодом було прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)», яким затверджено рішення, що зазначені проекти мають виготовлятися виключно за заявою землевласників або землекористувачів [3].

Відповідно до згаданого закону із ст. 22 Земельного Кодексу було вилучено вимогу щодо обов'язкової розробки такого проекту при використанні земель сільськогосподарського призначення [4].



**Рис. 1. Внесення мінеральних та органічних добрив під урожай культур сільськогосподарськими підприємствами [1]**

Однак, при прийнятті Закону України про дерегуляцію не обійшлося без прогалин, оскільки ст. 55 Кодексу України про адміністративні правопорушення, яка встановлює штрафи за порушення правил землеустрою, залишили без змін. Тепер маємо колізію: вимога про обов'язковість наявності проекту сівозміни вилучена, а штрафні санкції за його відсутність лишилися [5]. Проте в будь-якому разі як землевласники, так і землекористувачі повинні дбати про якість землі, яку вони використовують або якою володіють.

Сільське господарство нерозривно пов'язане з селом. Тож не слід забувати про соціальну складову сталого розвитку земельних відносин. Сільські території в Україні занепадають – відсутність робочих місць примушує селян шукати роботу в місті, сільські та селищні ради не в змозі створити відповідні умови для проживання людей (ремонт доріг, медичні заклади, дозвілля). Існує три моделі розвитку сільських територій: 1) за рахунок господарських формувань; 2) за рахунок державної підтримки; 3) за рахунок місцевого самоврядування. Проте, на нашу думку, тільки комплексне вирішення даного питання може дати позитивні результати. Тобто в розвитку сільських територій мають приймати участь всі суб'єкти господарювання: держава має надавати підтримку, місцеві ради працювати на умовах самофінансування, а сільськогосподарські підприємства мають підвищити свої економічну, соціальну й екологічну відповідальність і також приймати участь у благоустрої села. У 2009 р. Урядом було схвалено Концепцію Державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року. Здійснення заходів, передбачених даною програмою, дадуть змогу досягти сталого розвитку землекористування, зокрема: підвищити ефективність та екологічну

безпеку використання суспільством земельних ресурсів; здійснити раціоналізацію (оптимізацію) землекористування та створити інвестиційно-привабливе і стає землекористування; збільшити надходження від платежів за землю в бюджети всіх рівнів; запровадити повноцінний ринок земель, особливо сільськогосподарського призначення, створити умови для кредитування землевласників під заставу земельних ділянок; підвищити ефективність оренди землі, особливо в сільському господарстві [6].

У земельних відносинах, повинні бути збалансовані з одного боку, інтереси виробників, які працюють на землі, з другого – її власників, а також держави. Це вирішується через орендні відносини. Так, орендні відносини – це не тільки економічна складова земельних відносин, а й соціальна також. Відповідно до Указу Президента України орендна плата за землі сільськогосподарського призначення не може бути меншою 3% від нормативної грошової оцінки цих земель [7]. У різних областях України різна якість земель, відповідно різна їх нормативна грошова оцінка, а також орендна плата (табл. 1). З таблиці бачимо, що за останні 5 років орендна плата за 1 га ріллі збільшилася в два рази: в середньому по Україні з 352,53 грн до 773,19 грн, що є позитивним явищем. Даний показник вдалося підвищити завдяки збільшенню нормативної грошової оцінки, а саме застосування коефіцієнту змін у рентному доході, який становить 1,756. Так, найменша орендна плата спостерігається в Житомирській області (514,52 грн), найбільша – в Черкаській (995,28 грн). Якщо врахувати, що середній розмір паю в Україні 4 га, то власники в середньому отримують близько 3000 грн в рік за свою земельну частку, що є значно вищим показником, порівняно з попередніми роками (у 2005 р. – близько 1400 грн).

Крім орендної плати, економічними важелями регулювання земельних відносин є земельний податок або фіксований сільськогосподарський податок. Існує дві системи оподаткування сільськогосподарських підприємств: 1) загальна – зі сплатою набору податків, серед яких земельний; 2) спеціальна – серед інших податків фіксований сільськогосподарський податок, який замінює з поміж інших також земельний. Basis оподаткування зазначених податків виступає нормативна грошова оцінка сільськогосподарських земель. Ставка земельного податку складає 0,1% за ріллю, сіножаті та пасовища, 0,03% за багаторічні насадження; фіксованого сільськогосподарського податку – 0,15% і 0,09% за відповідні угіддя. Економічна складова сталого розвитку є надважливою і об'єднує соціальну і екологічну, оскільки на всі заходи необхідне фінансування.

## 1. Мінімальна орендна плата за 1 гектар ріллі в областях України [8]

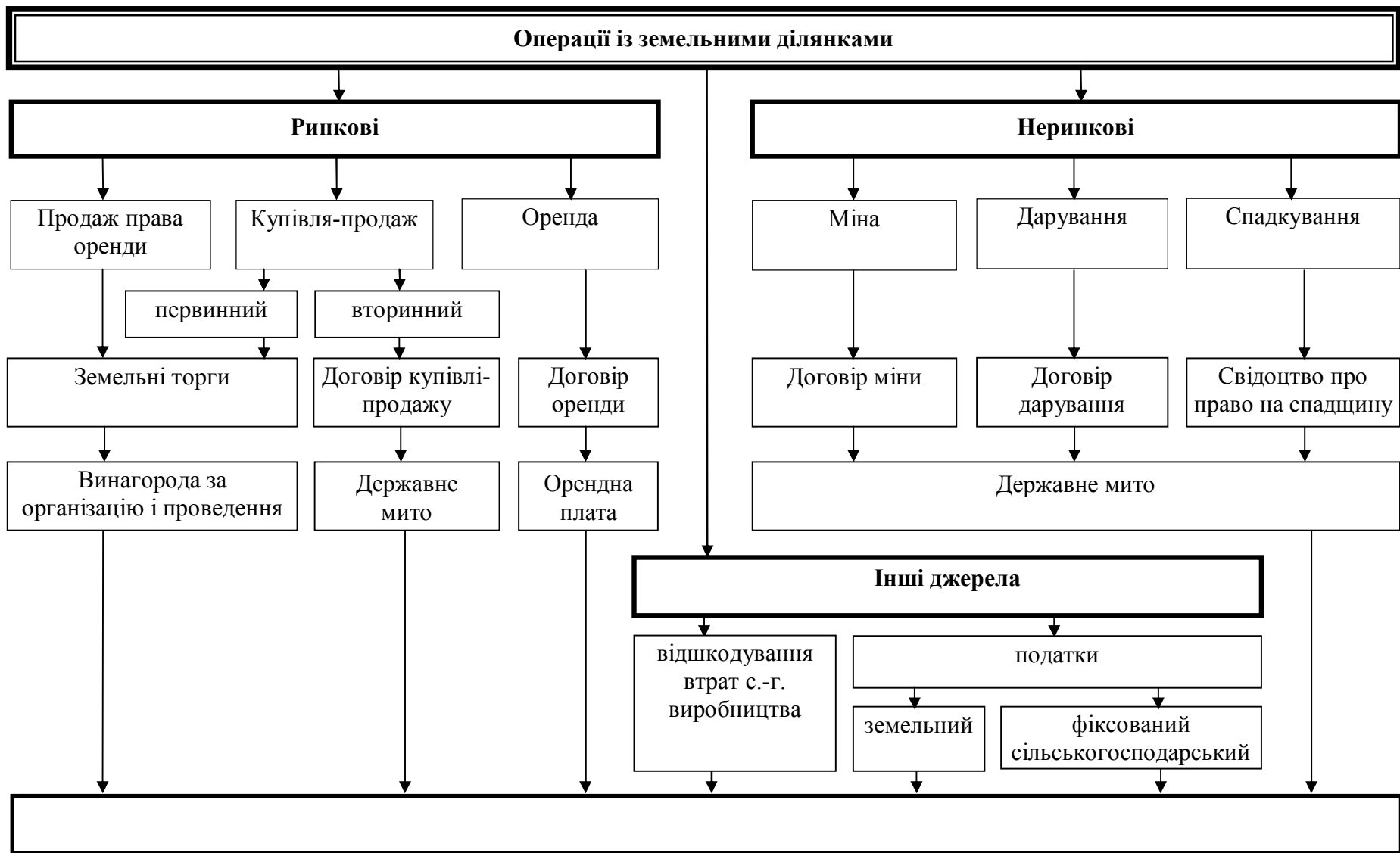
| № п/п                          | Область           | Орендна плата, грн/га |               |               |               |               |
|--------------------------------|-------------------|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                |                   | 1995                  | 2000          | 2005          | 2010          | 2015          |
| 1                              | Вінницька         | 117,81                | 240,89        | 290,42        | 376,98        | 826,84        |
| 2                              | Волинська         | 106,65                | 218,07        | 262,91        | 341,27        | 748,51        |
| 3                              | Дніпропетровська  | 115,86                | 236,90        | 285,62        | 370,75        | 813,15        |
| 4                              | Донецька          | 124,16                | 253,86        | 306,07        | 397,28        | 871,37        |
| 5                              | Житомирська       | 73,31                 | 149,85        | 180,71        | 234,60        | 514,52        |
| 6                              | Закарпатська      | 93,96                 | 192,12        | 231,63        | 300,66        | 659,45        |
| 7                              | Запорізька        | 120,54                | 246,47        | 297,15        | 385,71        | 845,96        |
| 8                              | Івано-Франківська | 101,76                | 208,10        | 250,84        | 325,63        | 714,19        |
| 9                              | Київська          | 113,88                | 232,85        | 280,74        | 364,40        | 799,25        |
| 10                             | Кіровоградська    | 114,33                | 233,77        | 281,84        | 365,84        | 802,41        |
| 11                             | Луганська         | 94,47                 | 193,16        | 232,88        | 302,29        | 663,01        |
| 12                             | Львівська         | 94,83                 | 193,90        | 233,77        | 303,46        | 665,55        |
| 13                             | Миколаївська      | 93,90                 | 192,03        | 231,46        | 300,48        | 659,03        |
| 14                             | Одеська           | 100,14                | 204,76        | 246,86        | 320,43        | 702,82        |
| 15                             | Полтавська        | 123,63                | 249,48        | 300,78        | 390,43        | 856,31        |
| 16                             | Рівненська        | 111,87                | 228,72        | 275,76        | 357,99        | 785,15        |
| 17                             | Сумська           | 104,82                | 214,33        | 258,40        | 335,42        | 735,67        |
| 18                             | Тернопільська     | 107,01                | 218,80        | 263,79        | 342,41        | 751,00        |
| 19                             | Харківська        | 115,79                | 238,53        | 285,42        | 370,53        | 812,67        |
| 20                             | Херсонська        | 123,60                | 252,73        | 304,70        | 395,50        | 867,47        |
| 21                             | Хмельницька       | 122,88                | 251,25        | 302,92        | 393,20        | 862,42        |
| 22                             | Черкаська         | 141,81                | 289,96        | 349,59        | 453,77        | 995,28        |
| 23                             | Чернівецька       | 121,11                | 247,64        | 298,56        | 387,54        | 850,00        |
| 24                             | Чернігівська      | 87,00                 | 177,89        | 214,47        | 278,39        | 610,57        |
| <b>В середньому по Україні</b> |                   | <b>110,22</b>         | <b>226,83</b> | <b>271,58</b> | <b>352,53</b> | <b>773,19</b> |

Та й до того ж, метою підприємницької діяльності є отримання прибутку. Крім того, земельні відносини відіграють значну роль у формуванні місцевих бюджетів за рахунок надходжень коштів від операцій із земельними ділянками та податків. До місцевих бюджетів надходять кошти як від ринкових операцій, так і державне мито від неринкових (міна, дарування, спадкування). До ринкових відносимо такі операції із земельними ділянками: купівля-продаж (первинний і вторинний), оренда, продаж права оренди. Первинний купівля-продаж та продаж права оренди земельних ділянок відбуваються за рахунок проведення земельних торгів, а до місцевих бюджетів надходять кошти у формі винагороди за їх організацію та проведення. Вторинний купівля-продаж забезпечує надходження до бюджетів коштів у формі державного мита за державну реєстрацію даного правочину, як і при міні, даруванні, спадкуванні. Оренда земель державної та комунальної власності приносить дохід до бюджетів за рахунок сплати орендної плати за ці ділянки. Також до місцевих бюджетів надходять кошти від сплати земельного та фіксованого

сільськогосподарського податків. Варто зазначити, що заміна сплати земельного податку фіксованим сільськогосподарським, негативно впливає на екологічну складову сталого землекористування, адже саме кошти від сплати земельного податку направлені на раціональне використання земельних угідь, природоохоронні заходи, поліпшення ґрунтів та інше [9].

Зазначені вище операції зображені на рисунку 2. Базою для визначення розмірів плати за перелічені операції із земельними ділянками є грошова оцінка земельних ділянок. Грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною і експертною. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель. Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки. Експертна грошова оцінка земельних ділянок використовується при здійсненні цивільно-правових угод, а також при проведенні земельних торгів. Таким чином, сучасні трансформаційні процеси вітчизняного аграрного сектора економіки та відтворення земельних ресурсів зокрема, потребують цільових управлінських дій, спрямованих на запровадження засад сталого розвитку. Особливо важлива роль відводиться діям, спрямованим на формування нових цінностей, які полягають у задоволенні насамперед соціальних потреб власників і користувачів земельних угідь. Йдеться про сприйняття системи цінностей, в якій економічна ефективність їх використання вимірюється згідно з соціальними потребами всіх людей на планеті, а не лише відповідно до бажання певних індивідів [10].

**Висновки.** Земельні відносини є основою сільського господарства, яке нерозривно пов'язане з сільськими територіями, тому їх розвиток має спрямовуватись на розв'язання не лише економічних, але й екологічних та соціальних завдань. Розв'язання соціальних, екологічних, економічних проблем у зв'язку з використанням, поліпшенням, збереженням та охороною земельних ресурсів відповідно до нових умов господарювання потребує запровадження адекватних управлінських дій, які нині не є належним чином сформовані й тому потребують наукового інструментарію до їх розв'язання.



\*розроблено автором

Рис. 2. Схема наповнення місцевих бюджетів коштами від операцій із земельними ділянками

**Бібліографічний список.** 1. Довкілля України (статистичний збірник) за 2013 рік / [відп. за вип. О. М. Прокопенко]. – К.: Державна служба статистики України, 2014. – С. 91. 2. Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь: Постанова Кабінету Міністрів України №1134 від 02.11.2011 р. // Офіційний вісник України. – 11.11.2011. – №85. – стор. 55. – стаття 3120. 3. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція): Закон України № 191-VIII від 12.02.2015 р. // Голос України. – 04.04.2015. – №61. 4. Земельний Кодекс України: Закон України № 2768-III від 25.10.2001 р. // Урядовий кур'єр. – 15.11.2001. – № 211. 5. Кодекс України про адміністративні правопорушення: Закон України №8073-X від 07.12.1984 р. // Відомості Верховної Ради УРСР. – 1984. – №51. – стаття 1122. 6. Про схвалення Концепції Державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року: Розпорядження Кабінету Міністрів України №743-р від 17.06.2009 р. // Урядовий кур'єр. – 21.07.2009. – №129. 7. Про невідкладні заходи щодо захисту власників земельних ділянок та земельних часток (паїв): Указ Президента України №725/2008 від 19.08.2008 р. // Офіційний вісник України. – 01.09.2008. – №63. – стор. 8. – стаття 2122. 8. Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь [Електронний документ] / Держземагентство України. – 2015. – Режим доступу: <http://land.gov.ua/hroshova-otsinka-zemel/otsinka-zemel-s-h-pryznacennia.html>. 9. Ряснянська А.М. Вплив податкової системи України на діяльність сільськогосподарських підприємств / А.М. Ряснянська // Вісник Сумського національного аграрного університету. – №12 (62). – 2014. – С.42-48. 10. Міщенко В. Фінансування природоохоронної сфери (чи є критерій достатності?) / В.Міщенко // Економіка України. – 2008. – №8. – С.46-55.

**Ряснянская А.Н. Экономическая, социальная и экологическая составляющая развития земельных отношений в Украине.** Проанализировано развитие земельных отношений в соответствии с концепцией устойчивого развития, которая разработана и апробирована мировым сообществом. Подчеркнута важность единства трех составляющих развития земельных отношений: экономической, социальной и экологической. Проведено глубокий анализ составляющих устойчивого развития. При раскрытии экологической составляющей автор останавливается на качестве земли – проводит анализ плодородия, акцентируя внимание на необходимости применения севооборотов и внесения удобрений. Анализируя социальную составляющую, которая



представлена развитием сельских территорий, автор делает вывод, что именно арендные отношения на сегодняшний день являются основой развития села. Экономическая составляющая устойчивого развития земельных отношений реализуется через плату за землю. Автором приводится схема наполнения местных бюджетов от операций с земельными участками.

**Riasnianska A.M. The economic, social and ecological components of land relations development in Ukraine.** Analyzed the development of land relations according to the concept of sustainable development, developed and tested by the international community. Stressed the importance of unity of the three components of land relations: economic, social and environmental. Made deep analysis the components of sustainable development. In disclosure of environmental component author stops on land quality – analyzes of fertility, focusing on the need for crop rotation and fertilization. Analyzing the social component, which is represented by the development of rural areas, the author concludes that it leases for today is the basis of rural development. The economic component of sustainable development of land relations is realized through the land tax. The author provided detailed scheme filling of local revenues from transactions with land.