

Досліджено поняття та сутність капіталізації землекористування в Україні і основні механізми її здійснення. Запропоновано модель механізмів управління капіталізацією землекористування в контексті сталого розвитку.

Ключові слова: капіталізація землекористування, механізми управління капіталізацією, державні інвестиції, сталий розвиток.

Роман ТРЕТЯК,

кандидат економічних наук,
Всеукраїнська громадська
організація
«Ліга оцінювачів земель»,

Наталія ТРЕТЯК,

кандидат економічних наук,
Державна установа
«Інститут економіки
природокористування та
сталого розвитку
Національної академії
наук України»

Оксана САКАЛЬ,

кандидат економічних наук,
Державна установа
«Інститут економіки
природокористування та
сталого розвитку
Національної академії
наук України»



УДК 332.2:332.3

КАПІТАЛІЗАЦІЯ землекористування в Україні:

ключові питання та напрямки досліджень



ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Земельні ресурси України є чи не найбільш продуктивними в Європі, що у поєднанні зі сприятливими кліматичними умовами зумовлює потенційно високий рівень виробництва сільського і лісового господарства. Однак нині їх використання має виснажливий характер та здійснюється в умовах дефіцитного балансу основних елементів живлення (*щорічне зниження рівня гумусу в ґрунтах України становить 0,3–0,6 тонни з 1 га*), без належних меліоративних заходів, попередження і мінімізації ризику деградації ґрунтів тощо. Зазначена ситуація викликана як недосконалим техніко-технологічним оснащенням виробництва, так і недосконалістю інституціонального забезпечення сталого землеволодіння і землекористування й охорони довкілля. Негативні тенденції землекористування у сільському й лісовому господарстві супроводжується відсутністю планування використання та охорони земель, тобто землеустрою території країни. Досліджуючи сутність, структуру та зміст землекористування та суспільні відносини щодо земельних ресурсів в Україні, відзначаємо, що українська земельна політика перебуває на етапі становлення та вважаємо, що конфліктна ситуація між суспільними і приватними інтересами з приводу використання земельних ресурсів в Україні має місце, зокрема, і через недокапіталізацію земель.

Аналіз останніх досліджень і публікацій показав, що питання капіталізації економіки, території, землі, земельних та інших природних ресурсів та теоретичним обґрунтуванням окремих аспектів механізмів управління капіталізацією вивчалося та досліджувалося такими вітчизняними науковцями як: І.К. Бистряков, В.Ф. Горячук, Й. М. Дорош, Ш.І. Ібатуліні, Д.В. Клиновий, В.В. Пилипів, А.М. Третяк, М.А. Хвесик та інші. Однак на сьогодні питання капіталізації землекористування залишається малодослідженим та потребує додаткових наукових досліджень та обґрунтувань.

Мета статті — дослідити поняття та сутність капіталізації землекористування в Україні і основні механізми її здійснення в контексті забезпечення сталого розвитку.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Для України питання капіталізації є одним із визначальних та необхідних, оскільки на сьогодні йому не приділяється належної уваги, зокрема, більшість природних ресурсів, в тому числі і земельних, не залучені в економічний обіг країни. Суспільні відносини щодо землі як компонента довкілля, основного засобу виробництва у сільському та лісовому господарстві, територіально-просторового базису розміщення продуктивних сил потребують гнучкого механізму забезпечення і стиму-

лювання збалансованого (сталого) використання потенціалу земельних ресурсів для досягнення паритету екологічних, економічних та соціальних аспектів сталого розвитку. Саме капіталізація землекористування в Україні може стати перспективним інструментом вирішення еколого-економічних проблем землекористування і охорони земельних ресурсів і тим самим вивести країну до рівня європейських країн.

Так, на думку Л. Давидченко, «найважливішою причиною кризових екологічних явищ, техногенного та природоємкого розвитку економіки є недооцінка реальної економічної цінності природи, вартості природних ресурсів і послуг» [4, с. 20].

Крім того, для земельних ресурсів в цілому притаманні особливості, які суттєво відрізняють їх від інших засобів виробництва, а саме: є продуктом самої природи; територіально обмежені і не можуть бути збільшені або заново створені; не можуть бути замінені іншими засобами виробництва; характеризуються постійністю свого місця розташування, взаємозв'язком з природними умовами. Тому, на відміну від інших засобів виробництва, їх неможливо перенести з одного місця на інше, а процес виробництва має здійснюватися із врахуванням територіально-природних умов, в яких вони розташовані; на відміну від інших засобів виробництва, за умови їхнього правильного раціонального використання, не погіршують своїх властивостей, а навпаки здатні поліпшуватися та підвищувати показники продуктивності у довгостроковій перспективі, що є важливим для сталого розвитку.

Досліджуючи сутність капіталізації землекористування, потрібно сказати, що земельний капітал, за А. Третьяком, це сукупність благ (земельних), якими розпоряджається людина на відповідних правах (або які вона може використовувати)

і які являють собою синтез природної енергії в різних формах та людських здібностей (праця, інтелект людини), а також земельні поліпшення та інше предметне багатство (дорожня, інженерна, меліоративна інфраструктура тощо), що нерозривно пов'язано із землекористуванням чи ділянкою землі та раніше створене людиною у вигляді матеріальних і нематеріальних засобів, ресурсів, інформації [1, с. 40].

Разом з тим, капіталізація — це одне з не багатьох економічних явищ, до яких проявляється надзвичайно високий інтерес на практиці та який до останнього часу недостатньо досліджено. Так, згідно з економічним енциклопедичним словником «капіталізація» — це використання частини додаткової вартості на розширення капіталістичного виробництва, а також процес вкладання частини доходів у цінні папери й отримання на них прибутку в формі відсотка [6, с. 304]. За відкритою енциклопедією «Вікіпедія» «капіталізація» (*capitalization*) — це оцінка вартості підприємства, земельної ділянки, цінних паперів й іншого майна, за допомогою розрахунку наведеної суми очікуваних доходів, узятої за весь період його передбачуваного використання. Отже, *капіталізація земельної ділянки чи землекористування* — це фактично перетворення їх в товар, комерційне використання землі для одержання із цього прибутку.

Капіталізація (*capitalization*) перекладається з англійської як процес перетворення у капітал [3, с. 78]. Крім того, в літературі відмічається, що різні території України перебувають на різних етапах розвитку та інтенсивності їх капіталізації [7, с. 21], що є закономірним явищем, оскільки капіталізація землекористування як основної складової нерухомості у країнах з розвинутою ринковою економікою є вища, ніж у країнах з перехідною економікою.

Отже, **капіталізацію землекористування** (земельних ділянок) потрібно розглядати з двох аспектів: *по-перше*, це процес оцінювання вартості землекористування (земельних ділянок та прав на них), що продукується внаслідок використання або невикористання землі, з метою перетворення земельного ресурсу на актив, привабливий для інвестицій; *по-друге*, збільшення (нарощення) такої вартості у землекористуванні з врахуванням відповідних механізмів та інструментів управління. При цьому перетворення на капітал та збільшення (нарощування) вартості земельного капіталу має здійснюватися залежно від територіальної ознаки (національного, регіонального та місцевого рівнів) і категорій земель (галузі діяльності, цільове призначення), а також у процесі капіталізації має враховуватися територіальна інфраструктура.

Базисними чинниками, що зумовлюють перетворення у капітал та нарощування вартості земельних та інших природних ресурсів, які розміщені в межах конкретного землекористування, є неоднорідність простору та диференціація властивостей земель як фактора виробництва. Капіталізація земельних ресурсів проявляється шляхом управління системою володіння і користування землею при передачі або перерозподілі наявних прав та пов'язаних з ними обов'язків на добровільній або примусовій основі через угоди, пов'язані з правами володіння й користування, та інші методи регулювання, реформи, перерозподіл, вилучення, а також реституцію.

Ситуація, яка склалася в Україні, спричинена низкою проблем інституціонального, фінансово-економічного характеру щодо регулювання відтворення земельних ресурсів, зокрема, таких як [8]:

- відсутність стратегії землекористування і охорони земель, порушення законів землеробства, екологічної рівноваги, нехтування концепцією сталого землекористування;

- відсутність дієвих національної, галузевих і регіональних програм щодо землекористування;
- незавершеність земельного законодавства, системи гарантування прав на землю та інфраструктури обігу земель, насамперед сільсько-господарського призначення, в тому числі іпотеки землі;
- зволікання розроблення та прийняття нормативно-правових актів, передбачених Земельним кодексом України, та об'єктивної потреби подальшого реформування земельних відносин;
- відсутність дієвих економічних важелів забезпечення раціонального землекористування і механізмів їх застосування;
- відсутність стабільного та ефективного механізму фінансування заходів з охорони земель і відтворення родючості ґрунтів;
- відсутність реальних заходів консервації деградованих земель, розширення природно-заповідних територій, встановлення обмежень і обтяжень у використанні земель.

Акцентуємо увагу, що ці та інші чинники призводять до неефективного управління, що в свою чергу гальмує економічне зростання і стає використання земельних та інших природних ресурсів, їх недокапіталізацію. Відповідно ефективно управління цими ресурсами та реформи державного управління сприятимуть не тільки соціальному та економічному розвитку, а й позитивному вирішенню таких питань, як охорона навколишнього природного середовища.

Щоб отримати позитивні результати, державі необхідно створити відповідні правові, політичні та інституціональні умови, а також стимули для приватних інвесторів (насамперед фермерів), що є найважливішою інвестицією, яку може здійснити держава. Також при прийнятті управлінського рішення щодо варіантів подальшого використання земель необхідно провести оцінку прибутковості використання

го та найбільш ефективного використання земель, що значною мірою залежить від ринкової ситуації та економічних, екологічних, соціально-політичних чинників. Отже, капіталізація землекористування потребує особливого механізму управління.

Досліджуючи низку праць [9, 10, 11, 12], в частині механізмів управління, пропонуємо модель механізмів управління капіталізацією землекористування (рис. 1), де складові земельного капіталу реалізуються через відповідні механізми у єдиному природно-екологічному, інтелектуально-соціальному та економічному просторовому середовищі, що в свою чергу збалансує взаємодію природи і господарства, тим самим забезпечать сталий розвиток країни.

Як бачимо з моделі механізмів управління капіталізацією землекористування, роль держави у забезпеченні сприятливого інвестиційного клімату в країні є безперечною та важливою, оскільки політична нестабільність, неналежне управління та непрозорість процедур є головними обмежу-

вальними факторами для капіталовкладень в економіку країни для приватних інвесторів, так і для залучення іноземних інвестицій.

Саме тому перетворення на капітал та нарощування вартості землі як капіталу через формування ринків потребує державної підтримки. Держава шляхом інституціонального забезпечення цього процесу стимулює функціонування справедливих і прозорих ринків продажу та оренди як засоби передачі прав користування або володіння землею.

Враховуючи, що соціальні, культурні та екологічні цінності не завжди підтримуються і враховуються у прийнятті управлінських рішень нерегульованими ринками в достатній мірі, то за допомогою відповідного інституціонального забезпечення у сфері прав володіння і користування земельними ресурсами держава покликана захищати широке коло насамперед суспільних інтересів. Це, у свою чергу, сприятиме забезпеченню прозорості та ефективності ринкових операцій щодо земель, поширення інформації про ринкові угоди і їх ринкову вартість, надання доступу до ринку на недискримінаційній основі та запобігання неконкурентної практики, усунення перешкод до участі вразливих верств суспільства у ринкових операціях.

Отже, капіталізація землекористування потребує відповідної та надійної системи реєстрації земельних ділянок і прав на них.

Основоположним елементом інституціонального забезпечення капіталізації землекористування є науково-освітне та інформаційне забезпечення капіталізації — управління інформацією щодо земельних ресурсів та землекористування. Воно включає систему збору, обробки та подання інформації, необхідної для прийняття управлінських рішень щодо використання земельних ресурсів на всіх адміністративно-територіальних

Рис. 1.
МОДЕЛЬ МЕХАНІЗМІВ УПРАВЛІННЯ КАПІТАЛІЗАЦІЄЮ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ



рівнях. Необхідність інформаційно-забезпечення зумовлюється наявністю зростаючих обсягів оперативної інформації, необхідністю перевірки інформації як для ухвалення самого рішення, так і для розроблення альтернатив, різно-рідністю, а в деяких випадках суперечливістю інформації. Основи процесів, що відбуваються у системі управління земельними ресурсами, становить безперервний інформаційний обмін, де основними засобами забезпечення цього обміну є державний земельний кадастр і моніторинг земель (дані, які використовуються для обґрунтування прийняття рішень, а також інформація, що формується в процесі управління і доводиться до суб'єкта для виконання і використання).

Метою капіталізації землекористування є формування та забезпечення його сталості через земельну політику, інфраструктуру інформації про землю та функції управління. Це стосується правил, процесів власників та структур, які приймають рішення щодо землі, й передбачає, зокрема, партнерство органів державної влади на відповідному рівні та місцевих власників, захист їх прав володіння і користування, а також зовнішніх інвесторів, сталі використання земельних та інших природних ресурсів, забезпечення підтримки місцевих громад, сприяння розвитку сільських та інших вразливих районів, створення сприятливих умов розвитку і зміцнення місцевих виробництв, соціального та економічного зростання.

ВИСНОВКИ

Встановлено, що капіталізація землекористування (земельних ділянок) має розглядатися у двох аспектах:

- 1) як процес оцінювання вартості землекористування (земельних ділянок та прав на них), що продукується внаслідок використання або невикористання землі, з метою перетворення земельного ресурсу на актив, привабливий для інвестицій;
- 2) збільшення (нарощення) такої вартості на відповідному землекористуванні з врахуванням відповідних механізмів та інструментів управління.

Перетворення на капітал та збільшення вартості земельного капіталу має здійснюватися залежно від територіальної ознаки та категорій земель через відповідні механізми управління капіталізацією землекористування в єдиному природно-екологічному, інтелектуально-соціальному та економічному просторовому середовищі, тим самим забезпечуючи сталий розвиток країни.

Література

1. Третяк А. М. Земельний капітал: теоретико-методологічні основи формування та функціонування: [монографія]. — Л.: СПОЛОМ, 2011. — 520 с.
2. Особенности воспроизводства регионального капитала: сущность, подходы к оценке, методы управления: [монография] / Институт экономики КарНЦ РАН, Под общей ред. Ю. В. Савельева. — Петрозаводск: Изд-во Карельского научного центра РАН, 2008. — 136 с.
3. Давидченко Л. Методические приемы оценки природного капитала. «Екопотія і Srodowisko», 2014. — № 1(48). — с. 17-32.
4. Сучасні напрями економічного забезпечення раціонального природокористування в Україні / [за наук. ред. акад. НААН України, д.е.н., проф. М.А. Хвесика, д.г.-м.н., проф. С.О. Лизуна]. — К.: ДУ ІЕПСР НАН України, 2013. — 64 с.
5. Третяк Н.А. Шляхи вирішення відтворення земельно-ресурсного потенціалу в Україні у зв'язку із становленням «зеленої» економіки / Н.А. Третяк. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: www.tiarpv.com.ua
6. Капіталізація природних ресурсів: [монографія] / За заг. ред. д.е.н., проф. акад. НААН України М.А. Хвесика. — К.: ДУ ІЕПСР НАН України, 2014. — 268 с.
7. Механізми управління земельними відносинами в контексті забезпечення сталого розвитку / Ш.І. Ібатуллин, О.В. Степенко, О.В. Сакаль [та ін.]. — К.: Державна установа «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку Національної академії наук України», 2012. — 52 с.
8. Третяк Н.А. Розвиток системи управління земельними ресурсами як економічної функції власності на землю: [монографія]. — Х.: ОЛДІ-ПЛЮС, 2013. — 254 с.
9. Формування моделі управління природними ресурсами в ринкових умовах господарювання: [монографія] / [за заг. ред. д.е.н., проф. акад. НААН України М.А. Хвесика]. — К.: ДУ ІЕПСР НАН України, 2013. — 304 с.

CAPITALIZATION LAND USE IN UKRAINE: KEY ISSUES AND RESEARCH TRENDS

Tretiak R., Tretiak N., Sakal O.

The concept and essence of capitalization of land in Ukraine and the basic mechanisms of its implementation are explored. The model of governance mechanisms of capitalization of land use in the context of sustainable development are proposed.

Keywords: capitalization of land use, governance mechanisms of capitalization, state investments, sustainable development.

* * *

Tretiak Roman, PhD, Ukrainian public organization «League of appraisers of land», tretiak_r@ukr.net

Tretiak Natalia, PhD, State Institution «Institute of Environmental Economics and Sustainable Development National Academy of Sciences of Ukraine», tretiaknatalia@ukr.net

Sakal Oksana, PhD, State Institution «Institute of Environmental Economics and Sustainable Development National Academy of Sciences of Ukraine», sakaloksana@mail.ru

КАПИТАЛИЗАЦІЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ В УКРАИНЕ: КЛЮЧЕВЫЕ ВОПРОСЫ И НАПРАВЛЕНИЯ ИССЛЕДОВАНИЙ

Третяк Р., Третяк Н., Сакаль О.

Исследовано понятие и сущность капитализации землепользования в Украине и основные механизмы ее осуществления. Предложена модель механизмов управления капитализацией землепользования в контексте устойчивого развития.

Ключевые слова: капитализация землепользования, механизмы управления капитализацией, государственные инвестиции, устойчивое развитие.

* * *

Третяк Роман Антонович, кандидат экономических наук, Всеукраинская общественная организация «Лига оценщиков земель», tretiak_r@ukr.net

Третяк Наталья Антоновна, кандидат экономических наук, Государственное учреждение «Институт экономики природопользования и устойчивого развития Национальной академии наук Украины», tretiaknatalia@ukr.net

Сакаль Оксана Владимировна, кандидат экономических наук, Государственное учреждение «Институт экономики природопользования и устойчивого развития Национальной академии наук Украины», sakaloksana@mail.ru