

УДК 332.365

ІНСТИТУЦІОНАЛІЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН У КОНТЕКСТІ ПРИНЦИПІВ СТАЛОГО РОЗВИТКУ

Т. Зінченко, д. е. н.

Одеська державна академія будівництва та архітектури

Постановка проблеми. Трансформація соціально-економічної системи в країні створила передумови для перегляду ролі та значення земельних відносин, які б сприяли забезпеченню процесу відтворення якісних умов життєдіяльності населення на засадах сталого розвитку. З огляду на це на увагу заслуговують питання суттєвого підвищення ролі земельних ресурсів у відтворенні збалансованого еколого-економічного середовища, у тому числі таке важливе питання, як підвищення рівня їх капіталізації.

На сучасному етапі розвитку земельні відносини охоплюють питання екологічного, економічного та соціального характеру. Інституціональне забезпечення процесу землекористування повинно гармонійно об'єднувати інтереси суб'єктів господарювання, сприяти залученню земельно-ресурсної бази до відтворювального процесу, стимулювати залучення інвестицій, підвищення інвестиційної привабливості, скорочення асиметрії соціально-економічного розвитку та зменшення екологічних конфліктів.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Сталий розвиток – це поняття, яке формувалося досить тривалий час. Перший крок зроблено на конференції ООН (Стокгольм, 1972 р.). Доповіді Римського клубу й доповіді Брундтланд «Наше спільне майбутнє» заклали основу для проведення Саміту Землі і прийняття «Порядку денного на XXI століття», було обговорено і погоджено план дій зі сталого розвитку, що визначався як розвиток, який задовольняє потреби нинішнього покоління без шкоди для можливості майбутніх поколінь задовольняти свої власні потреби. Без основних стратегічних складових концепції сталого розвитку – стійкості зростання, подолання бідності, а також справедливого розподілу благ відповідно до збалансованої системи господарювання – неможливо досягти сучасних стандартів розбудови держави загалом. У світлі рішень «Ріо+20» (Ріо-де-Жанейро, 2012 р.) «Майбутнє, якого ми прагнемо» особливо гостро стоять на порядку денному питання щодо активізації розвитку природно-ресурсного потенціалу на інноваційних засадах через методологію «синьої» та «зеленої» економіки з активізацією аспектів інституціоналізації відносин.

Наукова база процесів формування системної палітри дослідження в контексті інституціоналізації природно-ресурсних відносин загалом та земельних відносин зокрема закладена в працях І.К. Бистрякова [1], В.А. Голяна [9], Й.М. Дороша [2], Л.В. Левковської [4], Є.В. Мішеніна [5], М.Г. Ступеня [7], А.М. Третяка [8], М.А. Хвесика [9] та ін.

Постановка завдання. Метою наших досліджень було теоретико-методологічне обґрунтування та розробка концептуальних підходів до інституціо-

налізації земельних відносин для виконання практичних завдань щодо збалансованого землекористування.

Виклад основного матеріалу. Земельні ресурси є базисом економічної діяльності, яка характеризується стрімким нарощенням ефективності землекористування. При цьому створюються не лише сприятливі умови для розвитку території, а й загострюються екологічні проблеми. У контексті загострення конкуренції за простір для розвитку економічної діяльності втрачається ґрунтовий покрив, наземні екосистеми, населення позбавляється здорового природного оточення, ускладнюється організація раціонального земле-користування. Саме становлення сучасних земельних відносин повинно розглядатися з позицій розвитку екологоорієнтованої діяльності.

Нині пріоритетності набуває побудова сучасних земельних відносин і пошук відповідних інституціональних засобів щодо їх підтримки. З огляду на це слід звернути увагу на капіталізацію земель. У цьому аспекті земельні ресурси слід розглядати як вартість, що приносить додаткову вартість. Принципового значення набуває управління цією силою, зокрема процесом відтворення вартостей.

У контексті викладеного слід розкрити позицію Ернардо де Сото, який вказує, що основною перешкодою на шляху до капіталістичного процвітання є неспроможність створювати капітал [10]. Україна, як відомо, є власником значної кількості природних ресурсів, у тому числі земельних. Ресурс же стає капіталом у разі створення сукупності умов, які передбачають прозорість механізму перетворення активів на капітал. Процес капіталізації в сучасних ринкових умовах призводить до його найбільшої концентрації на тих територіях, де створені якнайкращі умови для розширеного відтворення. Сам процес капіталізації повинен стосуватися різних форм землі-капіталу, включаючи залучення інвестиційних ресурсів, нових технологій, кваліфікованих кадрів, створення умов для зростання вартості земельного активу. На нашу думку, модель формування рівня капіталізації земель можна представити як систему двох взаємозалежностей: обсяг капіталовкладень в землекористування (інвестиції) та виробництва й доходу від землекористування за умови створення сприятливого екологічного середовища, що спрямовані на підвищення рівня добробуту населення (рис. 1).

У сучасному вітчизняному законодавстві щодо використання земельних ресурсів і регулювання земельних відносин необхідно поступово переходити до соціально-економічної орієнтації, заснованої на принципах концентрації уваги з метою максимізації отримання доходів від ефективного використання земельних ресурсів для всіх суб'єктів господарювання, передусім на підвищення ринкової капіталізації об'єктів землекористування на засадах сталого розвитку.

З метою забезпечення ефективного й перспективного використання земельних ресурсів слід проводити оцінку інвестиційної привабливості землекористування, що повинна враховувати його профіль і ситуаційні характеристики як зовнішнього, так і внутрішнього середовища. Підвищення інвестиційної привабливості землекористування належить розглядати як інтегральну характеристику, що відображає конкурентний потенціал землекористування з метою досягнення мети інвестора з урахуванням можливих ризиків. При цьому слід

проводити оцінку землекористування на основі еколого-економічної придатності земельних угідь, їх місця розташування, нормативної грошової оцінки, інфраструктурного облаштування, екологічних властивостей земельних ділянок.



Рис. 1. Модель формування рівня капіталізації земель.

Важливим залишається той факт, що проводити моніторинг інвестиційної привабливості необхідно постійно, відстежувати динаміку конкурентоспроможності та конкурентного потенціалу, постійно налагоджувати процес підвищення інвестиційної привабливості землекористування.

Фондовий ринок сьогодні – основний інструмент гнучкого перерозподілу інвестиційних ресурсів, залучення на стійкій і довгостроковій економічній основі вітчизняних та іноземних інвестицій. Забезпечуючи стабільну фінансову основу економічного розвитку, він виступає характерним індикатором кризових явищ. Розглядаючи поняття фондового ринку, зазначимо, що це сфера, в якій реалізуються відносини власності, здійснюється вільне переміщення цінних паперів між різними секторами економіки, формуються фінансові джерела економічного зростання, концентруються і розподіляються інвестиційні ресурси, створюються умови для доброзичливої конкуренції й обмеження монополізму. Оскільки державний земельний сектор економіки країни все ще залишається малоефективним, занадто громіздким і погано керованим, то виникає необхідність переходу до нової моделі управління державним комерційним земельним майном, яка заснована на принципах підвищення капіталізації його використання, зростання одержуваного від використання земельних ресурсів прибутку за умов збереження прав державної власності та мінімального втручання держави в ринкову експлуатацію майна, а також мінімального рівня держвитрат на управління ним. Саме тому, на нашу думку, фондова складова на ринку землі повинна охоплювати такі основні задачі: а) міжгалузевий перерозподіл інвестиційних ресурсів, притік вітчизняних та іноземних інвестицій; б) забезпечення механізму гнучкого державно-приватного перерозподілу між ринком фінансів і ринками земельних

ресурсів; в) формування необхідних умов для стимулювання стабілізуючого фондового накопичення; г) трансформація державних і приватних заощаджень в інвестиції в земельний сегмент економіки країни. При цьому стверджуємо, що в основі економічного зростання на земельному ринку в сучасних умовах основним підґрунтям повинні бути не стільки дуже великі інвестиції, скільки жорсткі правові, нормативні та державні організаційні зусилля, спрямовані на формування спільного сприятливого середовища функціонування інфраструктури фондового ринку у сфері земельно-майнових відносин.

Необхідність пошуку, забезпечення та ефективного дотримання балансу між перерозподілом земельного ресурсу й сприятливим бізнес-кліматом на відповідній території, що належить до повноважень органів влади, є основою сталого розвитку та добробуту регіону. Для вирішення сучасних проблем розвитку регіонів перед органами місцевого самоврядування стоїть нагальна проблема вичерпності та обмеженості територіального ресурсу й зношеності інфраструктурних складових.

В Україні ця проблема наразі особливо гостра. З одного боку, підприємства інфраструктурних галузей не можуть бути приватизовані через їх стратегічну, соціально-економічну та політичну значущість, а з іншого – в місцевому бюджеті немає достатніх коштів, щоб забезпечити належне функціонування цих інфраструктурних об'єктів. Пошук адекватної відповіді на це питання призвів до розроблення та впровадження в розвинених країнах світу Концепції розвитку державно-приватного партнерства.

Відповідно до Закону України «Про державно-приватне партнерство» державно-приватне партнерство – це співробітництво між державою, територіальною громадою в особі державної влади та органів місцевого самоврядування (державними партнерами) та юридичними особами, крім державних і комунальних підприємств, або фізичними особами-підприємцями (приватними партнерами), що здійснюється на основі договору в порядку, встановленому законом [6].

Важливістю відзначається розробка механізму впровадження державно-приватного партнерства в землекористування, що пов'язано з використанням земельних ресурсів як складової національного багатства, розміщення продуктивних сил, адже є необхідність зберегти державний контроль за темпами залучення ресурсів до відтворювального процесу з метою попередження негативних змін в еколого-економічних системах.

Формування державно-приватного партнерства в земельній сфері визначається як механізм взаємодії (середньо- та довгостроковий) держави та бізнесу в рамках реалізації проектів для вирішення суспільно значущих питань, які створюються з метою раціонального використання земельних ресурсів. При цьому державний сектор залишає за собою право власності на земельні ресурси, відповідальність за стан, контроль за діяльністю приватного сектору. У свою чергу останній забезпечує управлінський потенціал, інноваційні технології, капітал, високу економічну ефективність. Наводимо логістичну схему формування державно-приватного партнерства з метою відтворення територіальної економічної системи (рис. 2).



Рис. 2. Логістична схема формування державно-приватного партнерства.

На нашу думку, належне використання принципів партнерства сприятиме створенню умов для спільного гармонійного розвитку та підвищення конкурентоспроможності загалом. До того ж забезпечення інституціонального середовища соціальних, економічних та екологічних програм територіальних громад належних їм земельних ресурсів підвищить якість життя населення, рівень інвестиційної привабливості, збільшить капіталізацію земельних ресурсів, забезпечить їх самовідновлення, що сприятиме сталому розвитку територій.

Висновки. Загалом на основі проведених досліджень обґрунтовано інституціоналізацію земельних відносин у сучасних економічних реаліях, що базується на якісно новій парадигмі розвитку й полягає в перебудові землекористування в напрямі підвищення капіталізації земель, формування фондового ринку земель, зростання інвестиційної привабливості, розвитку державно-приватного партнерства за умови створення відповідного інституційно-правового підґрунтя.

Бібліографічний список

1. Бистряков І. К. Сталий розвиток України: постмодернізм, простір, методологія управління / І. К. Бистряков // Вісник НАН України. – 2012. – № 7. – С. 47–53.
2. Дорош Й. Інституціональне забезпечення розвитку земельних відносин і системи землекористування / Й. Дорош // Аграрна економіка. – 2011. – № 1-4, т. 4. – С. 130–134.
3. Ібатуллін Ш. І. Капіталізація земель приміських зон великих міст: теорія, методологія, практика / Ш. І. Ібатуллін. – К. : НАУ, 2007. – 260 с.
4. Інституціоналізація природно-ресурсних відносин : [колективна монографія] / за заг. ред. М. А. Хвесика. – К. : ДУ «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку», 2012. – 400 с.
5. Мішенін Є. В. Інституційні орієнтири трансформації земельних відносин / Є. В. Мішенін // Економічні проблеми виробництва та споживання екологічно чистої агропромислової продукції : матеріали IV Міжнар. наук.-практ. конф. – Суми : Університетська книга, 2005. – С. 232–233.
6. Про державно-приватне партнерство : Закон України від 01.07.2010 № 2404-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http : www.zakon.rada.gov.ua/laws/show/2404-17](http://www.zakon.rada.gov.ua/laws/show/2404-17).
7. Ступень М. Г. Сільськогосподарське землекористування в ринкових умовах / М. Г. Ступень, Л. В. Дудич // Вісник ЛНАУ : економіка АПК. – 2012. – № 19(2). – С. 212–215.
8. Третяк А. М. Земельний капітал: теоретико-методологічні основи формування та функціонування / А.М. Третяк. – Львів : СПОЛОМ, 2011. – 516 с.
9. Хвесик М. А. Інституціональне забезпечення землекористування: теорія і практика : [монографія] / М. А. Хвесик, В. А. Голян. – К. : Книжкове видавництво НАУ, 2006. – 260 с.
10. Сото Э. де. Загадка капитала. Почему капитализм торжествует на Западе и терпит поражение во всем остальном мире / Эрнардо де Сото. – М. : Олимп-Бизнес, 2004. – 272 с.

Зінченко Т. Інституціоналізація земельних відносин у контексті принципів сталого розвитку

Розглядаються питання інституціоналізації земельних відносин з позицій стратегічного концепту сталого розвитку. Запропоновано економіко-організаційні механізми перспективного розвитку земельних відносин в умовах сучасної ринкової економіки.

Ключові слова: земельні відносини, сталий розвиток, капіталізація земель, державно-приватне партнерство, інвестиційна привабливість, фондовий ринок.

Zinchenko T. Institutionalization of land relations in the context of sustainable development principles

The article examines the institutionalization of land relations from the standpoint of strategic concept of sustainable development. Proposed economic and institutional mechanisms of perspective development of land relations in a modern market economy.

Key words: land relations, sustainable development, the capitalization of land, public-private partnerships, investment attraction, the stock market.

Зинченко Т. Институционализация земельных отношений в контексте принципов устойчивого развития

Рассматриваются вопросы институционализации земельных отношений с позиций стратегического концепта устойчивого развития. Предложены экономико-организационные механизмы перспективного развития земельных отношений в условиях современной рыночной экономики.

Ключевые слова: земельные отношения, устойчивое развитие, капитализация земель, государственно-частное партнерство, инвестиционная привлекательность, фондовый рынок.