

УДК 332.72:63

Вень Мінмін¹, Т.Д. Рищенко²¹ Хейлуцзянський Бауї аграрний університет, м. Харбін, Китай² Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова

РИНОК ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ: ХАРАКТЕРИСТИКИ ТА ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ

Характеризується стан та особливості землекористування в Україні, ефективність земельних відносин, визначені проблеми формування ринку землі, відповідні принципи, сформовані напрями, враховуючи європейський досвід земельного адміністрування та інформатизації. Визначено, що для реалізації земельного адміністрування особливого значення має імплементація існуючих нормативних документів і стандартів, що застосовуються у Європейському Союзі, до існуючих соціально-економічних умов України.

Ключові слова: ринок землі, землекористування, стан земельних ресурсів, ринкові принципи, державні кадастри, багатoclівовий кадастр, земельне адміністрування.

Постановка проблеми

Неоднозначні процеси, що відбуваються у соціально-економічному розвитку України, характеризуються накопиченням негативних явищ, відсутністю тенденцій зростання, падінням основних показників, потребують переосмислення підходів до функціонування основних галузей виробництва. У цьому процесі особливого значення набуває формування та розвиток ринку землі, як основного фактору, що впливає на ефективність діяльності держави.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

Сучасний стан земельних ресурсів України характеризується високим рівнем розораності земель (майже 57%) та можливості їх застосування для сільськогосподарського призначення (80% придатності від загальної кількості земель). Поряд з цим, спостерігається скорочення загальної площі сільськогосподарських угідь з 42030,3 тис. га у 1990 р. до 41525,8 тис. га у 2013 р. при зростанні інтенсивності їх використання (рис. 1).

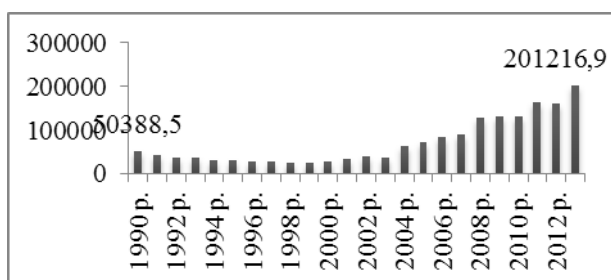


Рис. 1. Динаміка продуктивності праці сільськогосподарського виробництва, грн. (на 1 зайнятого, у постійних цінах 2010 року) [1]

Знижується ефективність землекористування, яка характеризується значним зниженням рентабельності сільськогосподарського виробництва майже у 4 рази (рис. 2).

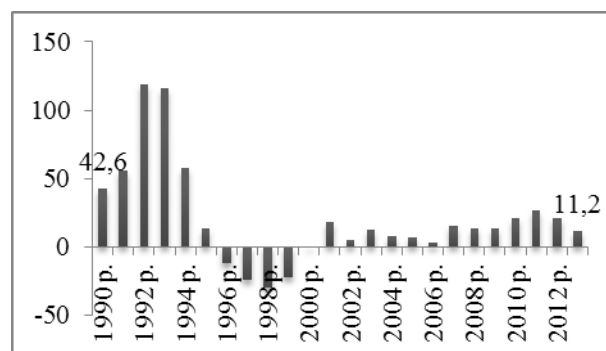


Рис. 2. Рентабельність сільськогосподарського виробництва, % [1]

За 2014 р. спостерігається зростання обсягів сільськогосподарського виробництва на 2,8%, за січень-лютий 2015 р., навпаки, відбувається зниження цього показника до 96,4%.

При збільшенні інтенсивності використання земельних угідь скорочується їх якість. Зокрема, з кожним роком виноситься 11 млн. т гумусу, 0,5 млн. т азоту, 0,4 млн. т фосфору та 0,7 млн. т калію, зростають збитки від ерозії, значні площі забруднені унаслідок неефективного функціонування суб'єктів господарювання та аварії на Чорнобильській АЕС (загальна площа сільськогосподарських угідь, забруднених радіонуклідами, становить 6,7 млн. га) [2].

Слід зазначити, що значну інтенсивність землекористування при екстенсивних методах ефективності використання земельних угідь свідчать результати порівняльного аналізу із розвиненими

країнами світу. Якщо в Україні застосовується 82% земельних ресурсів у сільському та лісовому господарствах, де розораність складає майже 60%, то в США цей показник має значення 36%, у Великій Британії, Франції та Німеччині він варіюється від 40 до 58%, відповідно.

Структура земельного фонду України (рис. 3) свідчить про те, що найбільшу питому вагу складають землі сільськогосподарського призначення – 70,8%, ліси та інші лісовкриті площі – 17,6%, забудовані землі – 4,2%, інші території – 7,4%.

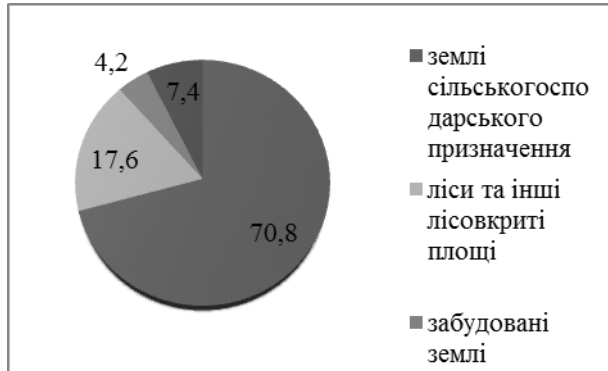


Рис. 3. Структура земельного фонду України, % [3]

Мета статті У таких умовах необхідність створення ринку землі є важливою умовою розвитку держави.

Виклад основного матеріалу

Натомість, в Україні на сучасному етапі економічних перетворень відсутній ринок землі, який базується на наступних принципах:

- забезпечення вільного підприємництва у сфері земельних відносин;
- привалювання приватної власності над іншими;
- формування ринкового ціноутворення;
- створення договірних відносин між суб'єктами господарювання;
- зниження рівня впливу держави на здійснення земельних відносин;
- створення ефективних інституцій для забезпечення земельного адміністрування, забезпечення їх взаємодії;
- формування партнерських відносин між всіма групами зацікавлених осіб, що взаємодіють у сфері земельних відносин;
- забезпечення прозорості та відкритості земельних відносин і використання всіх видів ресурсів;
- створення конкурентного середовища в сфері земельних відносин;
- формування та реалізація законодавства, яке сприяє створенню ринку землі;

- створення багатоцільового кадастру, відкритість кадастрової інформації;
- формування системи земельного адміністрування в Україні;
- застосування міжнародних стандартів земельного адміністрування;
- створення можливості використання сучасних технологій в сфері земельних відносин та ін.

У цьому контексті визначено, що в Україні відсутні єдиний багатоцільовий кадастр, що знижує ефективність землекористування та створює обмеження щодо формування ринку землі. Зокрема, діють 12 кадастрів, які не тільки дублюють один одного у деяких питаннях, але й створюють умови для розвитку тіньового ринку землі та корупції:

- Державний земельний кадастр;
- Державний лісовий кадастр;
- Державний водний кадастр;
- Державний кадастр мінеральних ресурсів;
- Державний кадастр родовищ і проявів корисних копалин;
- Державний кадастр природних територій курортів;
- Державний кадастр лікувальних ресурсів;
- Державний кадастр територій та об'єктів природно-заповідного фонду;
- Державний кадастр тваринного світу;
- Державний кадастр рослинного світу;
- Містобудівний кадастр;
- Національний кадастр антропогенних викидів та абсорбції парникових газів.

На думку автора, об'єднання їх у єдину інформаційну систему у формі багатоцільового кадастру дозволить вирішити проблему просторості й доступності інформації до споживача, що створюватиме підґрунтя для розвитку ринку землі.

Особливого значення мають пропозиції щодо формування та використання системи земельного адміністрування, яке полягає у формуванні земельних відносин, у які включаються всі види ресурсів, що знаходяться на землі, над нею та під нею, де враховуються економічні, екологічні, інфраструктурні, територіальні та інші складові. Крім того, у системі земельного адміністрування забезпечується взаємодія між всіма групами зацікавлених осіб на принципах партнерства, відкритості та прозорості. Земельне адміністрування передбачає застосування єдиної інформаційної бази щодо забезпечення земельних відносин, про стан та формування земельних ресурсів.

Впровадження системи земельного адміністрування передбачає застосування досвіду Європейського Союзу, який базується на використанні відповідних нормативних документів:

1. Land administration guidelines with Special Reference to Countries in Transition. – United Nations Economic Commission for Europe. - 1996. [4]

2. United Nations-FIG Bathurst Declaration on Land Administration for Sustainable Development: Development and Impact - 1999. [5]

3. Land administration in the UNECE region. Development trends and main principles. – United Nations Economic Commission for Europe. - 2005. [6]

4. Land administration for sustainable development / Ian Williamson, Stig Enemark, Jude Wallace, Abbas Rajabifard . – Esri Press. 2010. [7]

5. ISO 19152:2012 Geographic information - Land Administration Domain Model (LADM) - 2012. [8]

6. INSPIRE. D2.8.I.6 Data on Specifications Cadastral Parcels - Technical Guidelines 3.1. [9]

Висновки

Таким чином, у результаті дослідження охарактеризовано стан земельних ресурсів, ефективність здійснення земельних відносин в Україні, визначені принципи та особливості формування ринку землі, враховуючи європейський досвід. Запропоновано напрями формування ринку землі, які полягають у забезпеченні конкурентоспроможності, інвестиційної привабливості, впровадженні земельного адміністрування та багатопільового кадастру, єдиної інформаційної системи, забезпеченні ефективної взаємодії між зацікавленими особами та ін.

Література

1. Офіційний сайт Державного комітету статистики. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
2. Національна доповідь про стан навколишнього природного середовища в Україні у 2000 році. – К.: Мінекономресурсів, 2001. – С. 29.
3. Офіційний сайт Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: land.gov.ua.
4. Land administration guidelines with Special Reference to Countries in Transition. – United Nations Economic Commission for Europe. - 1996.
5. United Nations-FIG Bathurst Declaration on Land Administration for Sustainable Development: Development and Impact - 1999.
6. Land administration in the UNECE region. Development trends and main principles. – United Nations Economic Commission for Europe. - 2005.

7. Land administration for sustainable development / Ian Williamson, Stig Enemark, Jude Wallace, Abbas Rajabifard . – Esri Press. 2010.

8. ISO 19152:2012 Geographic information - Land Administration Domain Model (LADM) - 2012.

9. INSPIRE. D2.8.I.6 Data on Specifications Cadastral Parcels - Technical Guidelines 3.1.

References

1. The official website of the State Statistics Committee. - [Electronic resource]. - Access: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
2. A national report on the state of the environment in Ukraine in 2000. (2001) - K.: Minekonomresursiv, 2001. - S. 29.
3. The official site of the State Service of Ukraine on geodesy, cartography and cadastre. - [Electronic resource]. - Access: land.gov.ua.
4. Land administration guidelines with Special Reference to Countries in Transition. – United Nations Economic Commission for Europe. - 1996.
5. United Nations-FIG Bathurst Declaration on Land Administration for Sustainable Development: Development and Impact - 1999.
6. Land administration in the UNECE region. Development trends and main principles. – United Nations Economic Commission for Europe. - 2005.
7. Land administration for sustainable development / Ian Williamson, Stig Enemark, Jude Wallace, Abbas Rajabifard . – Esri Press. 2010.
8. ISO 19152:2012 Geographic information - Land Administration Domain Model (LADM) – 2012
9. INSPIRE. D2.8.I.6 Data on Specifications Cadastral Parcels - Technical Guidelines 3.1.

Рецензент: МАМОНОВ Костянтин Анатолійович, Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова, Харків, доктор економічних наук, професор
E-mail – kostia_mamonov@mail.ru

Автор: ВЕНЬ Мінмін
Хейлунцзянський Бауї аграрний університет, м. Харбін, Китай, кандидат економічних наук, старший викладач
E-mail - yujiangbo1234@msn.com

Автор: РИЩЕНКО Тетяна Дмитрівна
Харківський національний університет міського господарства ім. О.М. Бекетова, Харків, кандидат технічних наук, доцент

РЫНОК ЗЕМЛИ В УКРАИНЕ: ХАРАКТЕРИСТИКИ И ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ

Вень Минмин, Т.Д. Рыщенко

Характеризуется состояние и особенности землепользования в Украине, эффективность земельных отношений, определены проблемы формирования рынка земли, соответствующие принципы, сформированы направления, учитывая европейский опыт земельного администрирования и информатизации. Определено, что для реализации земельного администрирования особое значение имеет имплементация существующих нормативных документов и стандартов, применяемых в Европейском Союзе, в существующих социально-экономических условиях Украины.

Ключевые слова: рынок земли, землепользование, состояние земельных ресурсов, рыночные принципы, государственные кадастры, многоцелевой кадастр, земельное администрирование.

LAND MARKET IN UKRAINE: FORMATION CHARACTERISTICS AND FEATURES

Ven Minmin, T. Rischenko

Characterized status and characteristics of land in Ukraine, the efficiency of land relations problems by forming land market relevant principles formed lines, given the European experience in land administration and information. Determined that the implementation of land administration of particular importance is the implementation of existing normative instruments and standards applicable in the European Union, in the existing socio-economic conditions of Ukraine. To solve the problems of the formation of land market in Ukraine, ensuring its transparency and eliminate corruption component of the proposed multi-purpose cadaster as polyfunctional information system which comprehensively includes various areas of land use for making sound management decisions. It is found that in the sphere of land relations are of particular importance in the development and use of the system of land administration, which is the formation of land relations, in which are included all kinds of resources found on earth, above it and below it, taking into account economic, environmental, infrastructure, territorial and other components.

Keywords: land market, land, state land resources, market principles, state inventories, multipurpose cadastre, land administration.

Дана стаття отримала фінансову підтримку проекту зарубіжних вчених з департаменту освіти провінції Хейлуңцзян КНР «Стратегічний аналіз розвитку ринку нерухомості на останньому етапі економічної кризи» 1252HQ005

This article has received financial support of the project of foreign scientists from the Department of education of the province Heilongjiang PRC "Strategic analysis of real estate market development in the last stage of the economic crisis" 1252HQ005