**Економічний механізм управління земельними ресурсами**

Економічний механізм управління земельними ресурсами характеризує економічні важелі і фінансові інструменти забезпечення розвитку системи управління земельними ресурсами на національному, регіональному та місцевому рівнях з метою економічного обґрунтування управлінських рішень і заходів спрямованих на сталий розвиток територій, раціональне використання та відтворення землересурсної сфери. Зміст економічного механізму управління земельними ресурсами наведено в табл. 4.2.

Таблиця 4.2 Економічний механізм управління земельними ресурсами

|  |  |
| --- | --- |
| Група інструментів | Інструменти |
| Ринкові інструменти | * експертна грошова оцінка земельних ділянок; * земельні торги (аукціони); * ринкова ціна земельних ділянок; * екологічний маркетинг; |
| Інструменти економічного  гарантування | * екологічне страхування; * екологічні фонди; * компенсаційні платежі та виплати; |
| Інструменти економічного стимулювання | * державні субсидії, дотації та субвенції; * міжнародні фонди та інвестиційні програми; * державні інвестиційні фонди; * податкові пільги; |
| Податково-бюджетні інструменти | * нормативна грошова оцінка земельних ділянок; * земельний податок; * орендна плата; * екологічні податки; * штрафні санкції; |
| Кредитно-іпотечні інструменти | * державне пільгове кредитування; * земельна іпотека та земельні банки; |
| Інноваційні інструменти | * державний інноваційний фонд; * безвідсоткове бюджетне кредитування; * еко-інновації землеволодіння і землекористування; * інноваційні проєкти сталого землеволодіння і землекористування. |

Виділені групи інструментів (табл. 4.2) дають можливість окреслити напрями економічного впливу на суб’єктів управління земельними ресурсами для забезпечення сталого землеволодіння та землекористування.

Розвиток ринку землі в Україні надзвичайно актуалізує використання *ринкових інструментів управління* земельними ресурсами. За таких умов, експертна грошова оцінка земельних ділянок і сформована на її основі ринкова ціна земельних ділянок стають особливо важливими в при управлінні земельними ресурсами, оскільки без актуальної та об’єктивної інформації про ринкову вартість земельних ділянок неможлива успішна купівля-продаж, оренда, дарування земельних ділянок тощо. Поряд з цим це ефективні інструменти економічного механізму забезпечення збалансованого землеволодіння і землекористування. За умов працюючого законодавчо-нормативного забезпечення та контролю з боку держави використання даних ринкових інструментів сприятиме саморегулюючим процесам ефективного

використання земель та розвитку землересурсної сфери.

Продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності та набуття прав користування ними (оренди, емфітевзису, суперфіцію) реалізуються на конкурентних засадах під час проведення земельних торгів у формі електронного аукціону.

Власники державних та комунальних земель зобов’язані використовувати електронні аукціони, а саме:

* Держгеокадастр;
* територіальні громади (сільські, міські ради);
* національна академія аграрних наук України, тощо.

Фізичні або приватні юридичні особи мають також право продавати або передавати в оренду власні земельні ділянки через систему Прозорро. Земельні торги в електронному форматі проводяться онлайн, без фізичної присутності учасників. Такий порядок здійснення продажу земельних ділянок державної чи комунальної форми власності створено для максимальної мінімізації суб’єктивного впливу на учасників та організатора торгів з боку інших осіб. Усі аукціони щодо земельних ділянок державної та комунальної власності відбуваються в реальному часі за допомогою автоматичної електронної системи "Прозорро. Продажі".

Процедура зі здійснення електронних торгів доступна кожній юридичній і фізичній (громадянину України, іноземцям, і т.п.) особам на торгівельному майданчику (он-лайн). Електронна система торгів забезпечує усією інформацією про земельну ділянку, її вартість, дату придбання, дату початку та закінчення аукціону, а також про переможця торгів.

Екологічний маркетинг – це комплекс ринкового заходів, який реалізується (здійснюється) споживачами, виробниками, державними органами і світовою спільнотою, направлених на зменшення деструктивного антропогенного впливу на навколишнє середовище.

Діючи в екологічній площині, маркетинг забезпечить в землеволодінні та землекористуванні дію за принципом емерджентності ("ціле більше за суму його частин"), що зможе об’єднати не тільки цілі економічних і соціальних сфер, а також сприятиме синергії земельних ресурсів – економіки – суспільства. Перевага застосування принципу емерджентності полягає в усуненні дисфункціональності системи землеволодіння і землекористування. Це обумовлено тим, що цей принцип цілісно сприяє підвищенню прибутковості землеволодіння і землекористування та світовій конкурентоспроможності одночасно із забезпеченням умов екологізації землеробства, виробництва екологічно чистої та безпечної сільськогосподарської продукції, що, закономірно, зумовлює підвищення якості харчових продуктів. А це в свою чергу позитивно відзначиться на здоров’ї та тривалості життя населення.

Практика екологічної політики Європейського Союзу, яка заснована на пріоритетності використання гнучких економічних (ринкових) інструментів просторового розвитку, підтверджує необхідність комплексного застосування усіх механізмів управління земельними ресурсами в Україні.

*Інструменти економічного гарантування* направлені на накопичення та розподіл коштів на випадок негативної дії природних й антропогенних чинників – виникнення екологічного дисбалансу.

Залучення міжнародних інвестицій і фондів у процес удосконалення системи раціонального використання і охорони земель та відтворення родючості ґрунтів відіграє суттєву роль в умовах загострення екологічної безпеки у сфері земельних відносин. Необхідним джерелом

стимулювання раціонального використання та відтворення земель можуть стати іноземні кошти.

Кількісно низький та не систематичний характер в Україні має міжнародне фінансування екологічних заходів. Саме тому, вирішальну роль можуть зіграти інструменти державного стимулювання раціонального використання і охорони земель, поміж яких вагоме місце посідають: податкові пільги; державні дотації, субсидії і субвенції; державні інвестиційні фонди. На сьогодні, вельми актуальним є розвиток і систематизоване використання державних і міжнародних інструментів. Досягти екологічного балансу як в земле-, так і в природноресурсній сфері за відсутності цілеспрямованого та активного використання цих інструментів буде в край важко або навіть неможливо.

У сфері управління земельними ресурсами надзвичайно вагоме місце у сприянні досягнення екологічної рівноваги відіграють екологічні фонди.

Глобальний екологічний фонд – це незалежний міжнародний фінансовий суб’єкт, чия діяльність реалізується через Програму розвитку ООН, Програму охорони навколишнього середовища ООН, і Світового Банку. Цей фонд надає засоби для фінансування додаткових витрат для того, щоб проєкт з управління земельними ресурсами став екологічно привабливим. Глобальний екологічний фонд є найбільшим розпорядником коштів, які призначені для реалізації екологічних проєктів. Щорічно Фонд інвестує в екологічні і природоохоронні проєкти близько 1 млрд. дол. США. Важливим кроком для України на шляху до запровадження збалансованого землеволодіння і землекористування та відновлення екосистем є налагодження співпраці з різноманітними міжнародними екологічними фондами.

Як свідчить досвід розвинених країн світу, використання екологічного страхування для захисту здоров’я громадян та навколишнього середовища є досить ефективним інструментом екологічної політики держави та гарантій безпеки життєдіяльності людей.

Держава зацікавлена у розвитку і впровадженні екологічного страхування через неможливість національних фінансових резервів покривати у повному обсязі збитків, пов’язаних з техногенними катастрофами й аваріями за шкоду, заподіяну здоров’ю та життю

громадян, майну фізичних і юридичних осіб, стану природного навколишнього середовища тощо. Держава зможе зменшити тиск на державний і місцевий бюджети та посилити відповідальність суб’єктів господарювання за можливі негативні наслідки їх діяльності шляхом уведення системи страхування цивільної відповідальності суб’єктів господарювання на об’єктах підвищеної небезпеки.

Підприємства мають бути зацікавленими в екологічному страхуванні, оскільки у разі виникнення техногенної аварії існує небезпека, що підприємство не в змозі буде фінансово забезпечити своє "виживання" і відшкодувати збитки постраждалим. Екологічне страхування направлене, в першу чергу, на полегшення підприємству виконання цих зобов’язань.

Екологічне страхування є вигідним і для громадян-власників через отримання гарантій захисту власного майна та забезпечення відновлення своїх прав у разі настання страхової події.

Населення, також, може бути зацікавленим в екологічному страхуванні через забезпечення відносного збереження умов їхнього здоров’я та життєдіяльності.

Істотною відмінною рисою екологічного страхування у сфері управління земельними ресурсами є те, що його об’єктом є ризик цивільної відповідальності і ризик пред’явлення майнових претензій землевласнику або землекористувачу щодо відшкодування завданих збитків.

*Інструменти економічного стимулювання* є одними з найбільш вагомих важелів заохочення землевласників і землекористувачів до раціонального, ефективного використання і охорони земель.

Інструменти економічного стимулювання управління земельними ресурсами характеризуються системою заходів економічного впливу, що спрямовані на здійснення земельної політики держави, забезпечення прав землевласників і землекористувачів, запровадження соціально справедливих платежів за використання земель, економічне заохочення до ефективного й раціонального використання земель.

Земельний кодекс України закріплює систему економічних стимулів, застосування яких має підвищити зацікавленість власників землі й землекористувачів у раціональному та оптимальному використанні своїх земельних ділянок, запобіганні негативного впливу господарської

діяльності на якісний та кількісний стан сільськогосподарських, лісогосподарських та інших угідь, у поліпшенні екологічного стану земельних ділянок. До основних таких заходів згідно ст. 205 ЗКУ включено:

* надання податкових і кредитних пільг громадянам та юридичним особам, які здійснюють за власні кошти заходи, передбачені загальнодержавними та регіональними програмами використання і охорони земель;
* виділення коштів державного або місцевого бюджету громадянам та юри-дичним особам для відновлення попереднього стану земель, порушених не з їх вини;
* звільнення від плати за земельні ділянки, що перебувають у стадії сільськогосподарського освоєння або поліпшення їх стану згідно з державними та регіональними програмами;
* компенсацію з бюджетних коштів зниження доходу власників землі та землекористувачів внаслідок тимчасової консервації деградованих та малопродуктивних земель, що стали такими не з їх вини. Методи економічного стимулювання хоч і визначені законодавством, проте порядок їх реалізації досі не встановлено. А це є головною причиною неможливості застосування механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони

земель у практиці управління земельними ресурсами.

Суб'єкти аграрного господарювання повинні економічно стимулюватися за конкретні, зрозумілі їм і суспільству заходи, що проводяться як за власні, так і грантові кошти й піддаються простому визначенню та прямо або опосередковано будуть забезпечувати сталість землекористування й агроландшафтів, а також суміжно розташованих об’єктів. Згідно Постанови Кабінету Міністрів України від 17 вересня 1996 р. № 1147 "Про затвердження переліку видів діяльності, що належать до природоохоронних заходів", до таких заходів (показників) належать:

* будівництво протиерозійних гідротехнічних споруд;
* впровадження ґрунтозахисної системи землеробства з контурно- меліоративною організацією території;
* рекультивація порушених земель;
* здійснення заходів щодо упорядкування орних земель шляхом виведення з їх складу водоохоронних зон, ерозійно небезпечних та інших не придатних для розорювання угідь;
* засипка та виположування ярів;
* терасування крутих схилів;
* здійснення консервації орних земель та інших видів сільськогосподарських угідь;
* поліпшення малопродуктивних земельних угідь;
* створення полезахисних лісосмуг, лісових насаджень у водоохоронних зонах річок та навколо водойм, у ярах та балках;
* проведення обстеження ґрунтів;
* розроблення технологій, обладнання та здійснення заходів для очищення, відновлення забруднених земель, а також земель, засмічених промисловими, побутовими та іншими відходами;
* відновлення степових, лучних, водно-болотних та інших антропогенно змінених природних ландшафтів, створення і відновлення сіножатей та пасовищ;
* проведення хімічної та гідротехнічної меліорації ґрунтів.

Механізм економічного стимулювання землекористувачів за збереження і підвищення родючості ґрунту на їх земельних ділянках може і має стати важливим елементом системи державного управління земельними ресурсами.

Інструменти економічного стимулювання раціонального використання й охорони земельних ресурсів та відтворення родючості ґрунтів формують підґрунтя для подальшого екологобезпечного, сталого та раціонального землеволодіння й землекористування і дають змогу створити однакові економічні умови для всіх землевласників і землекористувачів.

У першу чергу, здійснення заходів з економічного стимулювання має бути спрямоване на попередження та недопущення такого господарювання на землі, яке суперечить стандартам і нормам щодо охорони земельних ресурсів і відтворення родючості ґрунтів. Слід розуміти, що такі заходи й інструменти повинні мати пріоритетне значення у порівнянні з усуненням наслідків нераціонального використання земель та протидією еколого небезпечному землеволодінню та землекористуванню, які відходять на другий не менш важливий план.

Основою *фіскально-бюджетних інструментів* є принцип платності за використання земельними ресурсами. Відповідно до Податкового кодексу України, плата за землю – це обов'язковий платіж у складі податку на майно, що справляється у формі земельного податку або орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності. Плата за землю належить до складу місцевих податків, що встановлюються місцевими радами та зараховуються до місцевих бюджетів. Органи місцевого самоврядування самостійно встановлюють ставки плати за землю та пільги щодо сплати (розміру) земельного податку, що сплачується на відповідній території.

Базою оподаткування земельним податком відповідно до ст. 271 Податкового кодексу України є:

* нормативна грошова оцінка земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації, визначеного відповідно до порядку, встановленого розділом XII Податкового кодексу;
* площа земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено.

Підставою для нарахування земельного податку є дані Державного земельного кадастру. Це означає, що відомості про земельну ділянку повинні значитися в Державному земельному кадастрі.

Платниками земельного податку є власники земельних ділянок і постійні землекористувачі, які відповідно до чинного законодавства набули права власності та/або постійного користування земельною ділянкою.Запровадження екологічного оподаткування може зарадити вирішенню екологічних проблем в умовах обмеженості фінансових і матеріальних ресурсів. Уряд матиме можливість впливати (стимулювати або протидіяти) на учасників земельних відносин, суб’єктів управління земельними ресурсами та макроекономіку в цілому через сплату податків і надання пільг та субсидій у сфері екологічного оподаткування. Кошти, які будуть надходити від екологічного оподаткування мають спрямовуватися (виділятися) лише на стимулювання охорони земельних ресурсів і довкілля землевласниками й землекористувачами, відтворення родючості ґрунтів, розроблення і запровадження безвідходних

технологій, утилізацію відходів, розчищення старих звалищ тощо. Екологічні податки це податки, що слугують для охорони навколишнього середовища, а не для латання дір в бюджеті. Основною метою екологічного оподаткування має стати стимулювання платника до відповідальної і позитивної, з точки зору охорони навколишнього середовища, діяльності (поведінки).

*Кредитно-іпотечні* *інструменти* вирішують завдання щодо активізації та ефективного використання довгострокових фінансових ресурсів спрямованих на прибуткове та раціональне використання земель, а також вирішення цілої низки соціальних і екологічних проблем. На сьогодні, можливості використання земель у якості капіталу на іпотечному ринку України поки дуже обмежені не дивлячись на створену законодавчу базу для здійснення кредитних операцій. Відповідно до чинного законодавства України предметом застави є лише земельні

ділянки приватної форми власності.

Обмежені можливості розвитку іпотеки землі в сільському господарстві перед усім пов’язані з досить низькою ціною земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Для сільськогосподарських товаровиробників однією з обов’язкових умов розвитку іпотечного кредитування є спроможність позичальників повернути борг. Досвід країн з розвиненим іпотечним кредитуванням аграрного сектору свідчить, що за відсутності відповідних економічних та правових інструментів, неповернення кредитів може призвести до втрати власником заставленої земельної ділянки.

Формування системи іпотечного кредитування потребує створення державою спеціальної банківської системи (відповідних інституцій, механізмів), якій будуть надані функції уповноваженого державою агента фондового та кредитного ринків. Банківська система, забезпечуючи кредитними ресурсами або іншими фінансовими інструментами покупця земельної ділянки, може стимулювати і формувати пропозиції на ринку земель. Така функція банківської системи може стати у нагоді в умовах низької купівельної спроможності покупців земельних ділянок (фізичних та юридичних осіб). Проте проблема створення такої спеціалізованої фінансової структури, як земельний (іпотечний) банк в Україні досі залишається невирішеною і дискусійною.

До *інноваційних інструментів* управління земельними ресурсами зазвичай належать ефективні засоби екологізації і раціоналізації господарських процесів на землі. Це означає, що відносини між суб’єктами землеволодіння і землекористування мають будуватися на засадах обов’язкового залучення до процесу (господарювання) використання земель сучасних розробок і досліджень науки і техніки, які спрямовані не лише на отримання високої прибутковості й ефективнрсті, але і враховують принципи раціонального, екологобезпечного та сталого використання земельних ресурсів.

Актуальність використання нових підходів до управління земельними ресурсами та забезпечення відтворювальних процесів природноресурсної сфери обумовлена посиленням залежності країн та регіонів від глобалізації світового господарства, переходом до цифрового інформаційного суспільства та економіки знань, змінами у способі життя населення, а також наявними екологічними проблемами. Головним першочерговим завданням економічної та екологічної політик, що направлені на підвищення рівня управління земельними ресурсами територій, має стати розвиток інноваційного та науково-технологічного потенціалу країни. Процес поширення інновацій в сфері управління земельними ресурсами повинен відбуватися саме на локальному рівні. Це сприятиме позиціонуванню окремих територіальних громад або районів як осередків інноваційного зростання національної економіки.

Українським урядом проголошено пріоритетний курс на енергозбереження та впровадження екологічно чистих технологій. Саме високий рівень забруднення навколишнього середовища в Україні, у тому числі в результаті Чорнобильської катастрофи та викиду промислових відходів в районах чорної металургії, хімічної і вугільної промисловості став причиною зосередження уваги на запровадження еко-інновацій. Звісно, що все це безпосередньо стосується управління земельними ресурсами. А отже стратегічно актуальним питанням для України залишається потреба у розробленні та запровадженні інноваційних підходів і технологій щодо вирішення проблеми раціонального використання та охорони земельних ресурсів, відтворення родючості ґрунтів.