

## ОКРЕМІ АСПЕКТИ МЕХАНІЗМІВ УПРАВЛІННЯ КАПІТАЛІЗАЦІЄЮ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

---

**Третяк Н.А.**, провідний економіст

*Державна установа «Інститут економіки природокористування  
та сталого розвитку Національної академії наук України»*

*Досліджено та проаналізовано існуючі погляди на капіталізацію земельних ресурсів. Запропоновано концептуальну модель механізмів управління капіталізацією земельних ресурсів. Запропоновано логіко-смыслову схему реалізації механізмів управління капіталізацією земельних ресурсів з врахуванням складових земельного капіталу.*

**Ключові слова:** земельні ресурси, капітал, капіталізація, управління капіталізацією, сталий розвиток.

---

### **Постановка проблеми**

У світовій економіці важливим питанням є забезпечення суспільного розвитку з врахуванням раціонального використання національного багатства, ресурсів, активів держави, територій та окремих суб'єктів господарювання, де для цього використовують капіталізацію, яка характеризує процес перетворення чи нарощування наявних ресурсів у вартість, що приносить додаткову вартість. Для України питання капіталізації *земельних ресурсів* є одним із визначальних та необхідних, оскільки на сьогоднішній день йому не приділяється належної уваги. У свою чергу це обумовлено тим, що у розумінні та тлумаченні поняття капіталізація *земельних ресурсів* немає єдиного підходу, оскільки дослідження капіталізації здійснюються в рамках різних наукових спеціальностей і напрямів та із

різних позицій. Тому актуальність зумовлена невирішеністю проблем як теоретичного, методичного, так і прикладного характеру, пов'язаних з капіталізацією, зокрема, капіталізацією земельних ресурсів та механізмів її управління.

### **Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій**

Проблеми капіталізації економіки, території, природних ресурсів, землі, земельних та водних ресурсів вивчалися та досліджувалися такими вітчизняними науковцями: І.К. Бистряков, В.Ф. Горячук, Й.М. Дорош, Ш.І. Ібатуллин, С.О. Лизун, В.В. Пилипів, М.А. Хвесик та ін. Однак здійснені дослідження не повною мірою розкривають механізми управління капіталізацією земельних ресурсів, яка є важливою складовою формування інституційного середовища.

**Мета статті** – дослідити сутність та структуру механізмів управління капіталізацією земельних ресурсів у забезпеченні сталого розвитку території.

### **Виклад основного матеріалу**

Однією з необхідних і визначальних передумов побудови суспільних відносин щодо використання, охорони та відтворення земельних ресурсів в контексті забезпечення просторового соціально-економічного розвитку є капіталізація земель. У широкому сенсі капіталізація земель – це процес поступового нарощування вартості земельного капіталу як у результаті дії об'єктивних закономірностей просторового розвитку, так і цілеспрямованого впливу системи заходів економічного, планувального та адміністративно-організаційного змісту щодо його зростання. Нарощування вартості землі як суспільного активу, національного багатства потребує належного організаційно-правового відображення [4, с. 39].

Як зауважив Ш.І. Ібатуллін, «...капіталізація стосується земельного масиву або регіону, адже віддзеркалює сукупність соціально-економічних, організаційних, інституційних, адміністративно-політичних та інших процесів, які відбуваються на державному, регіональному та місцевому рівнях. Вона істотно залежить від того, наскільки зрілі на даний час ринкові відносини і сформована ринкова інфраструктура, яка модель державного управління економікою застосовується взагалі та земельними відносинами зокрема». [3, с. 92].

М.А. Хвесик та С.О. Лизун відзначили, що «різні території України

перебувають на різних етапах розвитку та інтенсивності їх капіталізації» [5, с. 21], що є природним, оскільки капіталізація земель у країнах з розвинутою ринковою економікою завжди буде вищою, ніж у країнах з перехідною економікою.

На думку А.М. Третьяка «поява людини, яка почала використовувати свій інтелект, призвела до істотного збільшення ефективності тих природних процесів, які відбувалися і без неї» [6, с. 38] та запропонував модель структури методології формування земельного капіталу (рис. 1), де інтелект людини трансформований в землевпорядні й інші заходи в процесі формування земельного капіталу та є одним із основних чинників [6, с. 40].

Взагалі капіталізація (*capitalization*) перекладається з англійської як процес перетворення у капітал [3, с. 78].

Так, Й.М. Дорош зауважує, що «...особливої актуальності набуває проблема формування таких економічних відносин власності на землю, які б прискорили зростання вартості земельного капіталу або капіталізацію земельних ресурсів, яка досі залишається недостатньо вивченою» [2].

Отже, перетворення земельних ресурсів у капітал, тобто у вартість, здатну приносити додаткову вартість, можливе за рахунок їх введення у фінансовий обіг. Проте земельні ресурси території потребують особливого механізму їхньої капіталізації, оскільки перспективи розвитку економіки залежних від земельних ресурсів, залежать від вибору і реалізації політики щодо використання і управління ресурсами, а також від здатності держави отримувати, збе-

рігати, розподіляти та вкладати доходи, отримані від ресурсів.

Серед найпоширеніших механізмів такого перетворення можна виділити діяльність трастових фондів та сек'юритизацію [1]. Трастові фонди дозволяють зберігати частину доходів від земельних ресурсів і вкладати їх з метою створення доходів при збереженні початкового капіталу. Сек'юритизація – це фінансовий механізм перетворення незадіяних активів у такі, що обертаються, за допомогою фондових ринків шляхом надання необоротним активам форми ліквідних цінних паперів, які забезпечуються як самими акти-

вами, так і грошовими потоками, що ними генеруються. Сек'юритизація земельних ресурсів повинна включати в себе такі блоки: алокація ресурсу, в рамках якої відбувається специфікація прав власності на них та створення диверсифікованого пулу активів; створення компанії спеціального призначення SPV (*special purpose vehicle*), яка бере на себе управління відокремленим пулом активів; формування та відтворення капіталу шляхом рефінансування пулу активів на ринку капіталів або грошовому ринку за допомогою випуску цінних паперів.



Рис. 1. Логічна модель структури методології формування земельного капіталу [6, с. 39]

В сучасних інституційних умовах подібні механізми є важко втілюваними, оскільки відсутнє їхнє чітке законодавче забезпечення. Отже, першочерговим завданням для ефективного використання механізмів капіталізації земельних ресурсів з метою активізації інвестиційної діяльності та прискорення соціально-економічного розвитку є приведення українського законодавства у відповідність з потребами економічного зростання і розвитку країни, що потребує додаткових наукових досліджень з цього питання.

Капіталізація земельних ресурсів відбувається в результаті взаємодії таких факторів [5, с. 21]:

- обмеженості земельних ресурсів, їх просторової неоднорідності, відносної сталості структури земель за категоріями та якісними характеристиками в умовах урбанізації та інтенсифікації землекористування, що призводить до збільшення капіталозабезпеченості, тобто ущільнення капіталу;
- перетворення частини регіонального прибутку на доданий капітал, додані фактори регіонального виробництва та використання їх на розширення виробництва, яке прискорює темпи економічного відтворення;
- цілеспрямованого застосування системи фінансово-економічних, планувальних, організаційно-правових та інших заходів щодо регулювання регіонального землекористування.

Отже, для досягнення цілей сталого розвитку на засадах активізації відтворювальних процесів важливим є раціональне використання особливої для кожної території конфігурації територіальних капіталів, що

потребує формування сучасних механізмів управління, які б ураховували особливості земельних ресурсів у фінансовому просторі.

Досліджуючи ряд праць [4, 7, 8] в частині механізмів управління земельних ресурсів, пропонується до основних механізмів управління (*регулювання земельних відносин та адміністрування землекористування*) капіталізацією земельних ресурсів віднести:

1. *Інституціональний*, який включає законодавчо-нормативне забезпечення розвитку економічних, екологічних, соціальних, містобудівних, сільськогосподарських та інших відносин прав на землю органів виконавчої влади, місцевого самоврядування, громадян та юридичних осіб, розвиток системи землекористування ринку земель та їх інфраструктури, створення системи інформаційного забезпечення управлінських рішень, забезпечення державного гарантування прав на землю та іншу нерухомість і їхніх обмежень на основі даних Державного земельного кадастру.

2. *Інтелектуально-соціальний*, який має об'єднати задачі новацій щодо підвищення ефективності використання земельних ресурсів, землеустрою і проектування розвитку сталого землекористування територій на рівні регіону на єдиній методологічній основі просторового планування.

3. *Організаційно-землевпорядний*, який включає встановлення територіальних меж, правового режиму і статусу територіальних природоохоронних зон, їхнє еколого-економічне та функціонально-господарське значення, здійснення жорстких правових обмежень у використанні й охо-

роні земель засобами зонування та встановлення землевпорядних і містобудівних регламентів.

4. *Фінансово-економічний*, який включає регулювання економічного простору і земельних відносин, впровадження податків на землю та об'єкти нерухомості, розташування на ній інструментів державного адміністрування та економічного стимулювання раціонального використання і охорони земель, фінансування проектів із планування розвитку землекористування в агломераціях, удосконалення методик оцінки зе-

мель з урахуванням зовнішніх економічних ефектів, урегулювання проблем викупу земель для суспільних потреб, відшкодування та оцінки втрат тощо.

Отже, концептуальна модель механізмів управління капіталізацією земельних ресурсів буде мати вигляд (рис. 2), де складові земельного капіталу реалізуються через відповідні механізми у єдиному природно-екологічному, інтелектуально-соціальному та економічному просторовому середовищі.

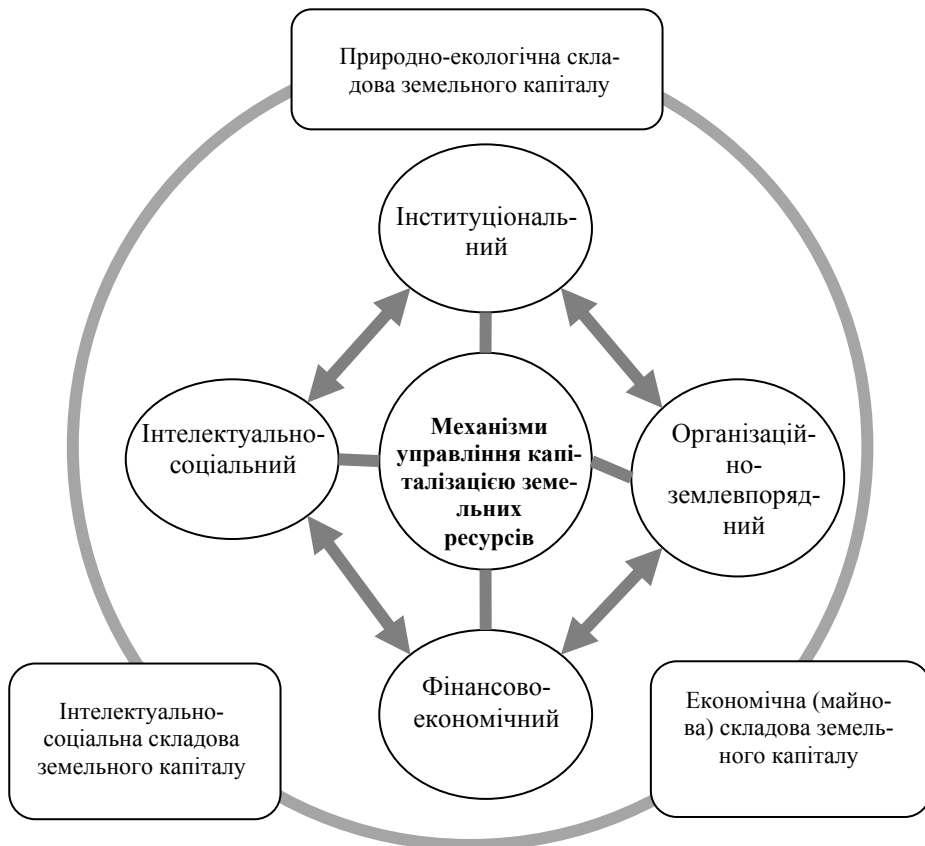


Рис. 2. Концептуальна модель механізмів управління капіталізацією земельних ресурсів

Отже, подальший розвиток капіталізації земельних ресурсів пропонується здійснювати на основі таких механізмів, що дає можливість чітко визначити групи інструментів, які

спрямовані на вдосконалення управління капіталізацією з метою обґрунтування системи інструментів (табл.).

**Систематизація інструментів управління капіталізацією земельних ресурсів**

Групи інструментів	Інструменти
<b>Інституціональний механізм</b>	
Правове забезпечення	Законодавчі акти України Укази Президента України Постанови Кабінету Міністрів України Статути юридичних осіб
Нормативне забезпечення	Інструкції Державні стандарти, норми і правила Методичні рекомендації та вказівки
Інформаційне забезпечення	Відомості та дані Державного земельного кадастру та Державної реєстрації речових прав
Система організацій інфраструктури функціонування ринку землі та формування землекористування	Земельний банк Землевпорядні та оціночні підприємства Біржі Наукові установи
<b>Інтелектуально-соціологічний механізм</b>	
Інструменти інтелектуального впливу	Формування категорій земель та їх цільового призначення Формування структури та видів прав власності на землю Формування функціонального використання земель Формування дозволеного використання земель Оцінка вартості земельного капіталу
Інструменти морально-етичного переконання	Суспільний тиск на процеси прийняття управлінських рішень щодо земельних ресурсів Переговори щодо оптимального використання земельних ресурсів Угоди щодо земельної власності Консультації та дорадництво (землевпорядного, екологічного, природоохоронного, техніко-технологічного, управлінського, інноваційного та іншого характеру)
Інструменти наукового забезпечення інноваційного розвитку системи управління	Наукові дослідження Проектні роботи Консалтингові послуги Інжинірингові послуги
<b>Організаційно-землевпорядний механізм</b>	
Землевпорядні інструменти	Проекти землеустрою Технічна документація Цільове призначення Обмеження (обтяження)
Планувальні інструменти	Загальнодержавні і регіональні програми використання та охорони земель Природно-сільськогосподарське районування Зонування земель за їхніми категоріями та типами землекористувань Плани детальної забудови Схеми землеустрою та планування використання території сільських (селищних) рад План земельно-господарського устрою території населених пунктів Схеми розвитку екомережі Проекти організації території природо-заповідного фонду

Продовження таблиці

Інструменти інституціоналізації структури управління	Ієрархічна структура суб'єктів землевпорядкування
<b>Фінансово-економічний механізм</b>	
Економічного стимулювання	Диференціація плати за землю, заснована на земельній ренті: <i>Земельний податок</i> з урахуванням місця розташування, виду використання та складу угідь, придатності земель, обсягу правомочностей, площі земельної ділянки; <i>Орендна плата</i> з врахуванням місця розташування, виду використання та складу угідь, придатності земель. Державні субсидії, дотації та субвенції Надання пільг при стягуванні земельного податку Кредитно-фінансова та інвестиційна політика
Економічного гарантування	Екологічні фонди Екологічне страхування Фінансові заходи щодо землеустрою, земельного кадастру, моніторингу земель, охорони земель і поліпшення їхньої родючості, застосування нових технологій використання земель, інженерної і соціальної облаштованості Компенсація збитків і втрат при вилученні земель, зняття родючого шару ґрунту, рекультивациі земель тощо
Ринкові інструменти	Ринкова ціна землі Експертна оцінка землі Земельні аукціони Землевпорядний маркетинг
Кредитно-іпотечні інструменти	Земельна іпотека та земельні банки Державне пільгове кредитування
Фіскально-бюджетні інструменти	Земельний податок Орендна плата Нормативна оцінка
Інноваційні інструменти	Державний інноваційних фонд охорони земель Екоінновації в землекористуванні Безвідсоткове бюджетне кредитування інноваційних проєктів сталого землекористування

*Інституціональний механізм.* Правове забезпечення базується на земельному, природоохоронному, містобудівному та іншому законодавстві щодо регулювання земельних відносин, організації використання й охорони земель, захисту прав на землю, економічному стимулюванню землекористування.

Нормативне забезпечення включає нормативно-правові акти та державні стандарти норми і правила центральних органів виконавчої влади, що реалізують державну політику у сфері земельних відносин та природокористування щодо організації використання й охорони зе-

мель, захисту прав на землю, економічного стимулювання землекористування тощо.

Інформаційне забезпечення включає системи ведення Державного земельного кадастру, державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та інших галузевих кадастрів і державної статистики.

Система організацій інфраструктури функціонування ринку землі та формування землекористування включає земельний банк, землевпорядні та оціночні підприємства, біржі, наукові установи тощо, що забезпечує ринковий перерозподіл земельних ресурсів та функціонування

ефективної системи землекористування.

*Інтелектуально-соціальний механізм.* Інструменти інтелектуального впливу забезпечують реалізацію новацій щодо планування та формування категорій земель та їхнього цільового призначення, структури та видів прав власності на землю, функціонального використання земель, дозволеного використання земель, здійснення оцінки вартості земельного капіталу.

Інструменти морально-етичного переконання призначені для формування відповідного морально-етичного клімату в суспільстві, який передбачає процес прийняття управлінських рішень щодо земельних ресурсів.

Інструменти наукового забезпечення інноваційного розвитку системи управління застосовуються для стимулювання проведення і впровадження результатів трансдисциплінарних теоретичних і прикладних наукових досліджень у діяльність суб'єктів механізму розвитку системи управління.

*Організаційно-землевпорядний механізм.* Здійснення землевпорядних дій базується на основі комплексу функцій формування меж категорій земель, правового режиму землекористування, зокрема, планування та встановлення обмежень (обтяжень) у використанні земельних ресурсів та прав на них, ведення Державного земельного кадастру, реєстрації прав на землю.

Група планувальних інструментів забезпечує регулювання використання територій шляхом створення та впровадження землевпорядної і містобудівної документації, ухвалення й реалізації відповідних

управлінських рішень. Планування використання земельних ресурсів здійснюється з метою визначення довгострокової чи короткострокової перспективи раціонального землекористування усіх категорій незалежно від форм власності на землю і господарювання. Особливого значення тут надається різним видам районування та зонуванню земель за їх категоріями і типами землекористування.

Інструменти інституціоналізації структури управління передбачають чітке визначення кола суб'єктів землевпорядкування в системі управління земельних ресурсів на локальному, регіональному та національному рівнях.

*Фінансово-економічний механізм.* Інструменти економічного стимулювання є одними з найбільш вагомих важелів заохочення землекористувачів до ефективного використання та охорони земельних ресурсів. Інструменти економічного стимулювання ефективних економічних, екологічних, правових, сільськогосподарських, містобудівних відносин прав на землю характеризується системою заходів економічного та іншого впливу, спрямованих на реалізацію земельної політики держави, забезпечення прав землевласників і землекористувачів, встановлення соціально справедливих платежів за землю, економічне спонукання до раціонального й збалансованого землекористування.

Інструменти економічного гарантування спрямовані на акумуляцію та розподіл коштів на випадок виникнення екологічного дисбалансу внаслідок негативної дії природних та антропогенних чинників.



Ринкові інструменти спрямовані на регулювання ціноутворення на ринку землі, здійснення експертної оцінки земельної власності тощо.

Кредитно-іпотечні інструменти вирішують завдання, з одного боку, активізації та ефективного використання довгострокових фінансових ресурсів, спрямованих на раціональне та ефективне землегосподарювання, а з іншого – вирішенню цілого ряду соціальних-екологічних проблем.

Однак можливості використання земельного капіталу на іпотечному ринку України поки що дуже обмежені, хоча на сьогоднішній день вже створено певне правове підґрунтя для здійснення кредитних операцій.

В основі фіскально-бюджетних інструментів лежить принцип платності за використання та володіння землею. Формами плати за землю є земельний податок, орендна плата та нормативна ціна землі.

Інноваційні інструменти розвитку земельних відносин представляють собою надзвичайно ефективні засоби раціоналізації та екологізації господарських процесів на землі. Тобто, відносини між суб'єктами землеволодіння та землекористування повинні будуватися на умовах обов'язкового залучення в процес землегосподарювання останніх досліджень та розробок науки і техніки, які спрямовані не тільки на високу прибутковність та ефективність, але і враховують принципи екологічного та раціонального використання земельних ресурсів.

Таким чином *управління капіталізацією земельних ресурсів* – це система заходів та дій, що направлені на формування факторіальних складових земельного капіталу, ме-

ханізмів впливу на зростання вартості земельних ресурсів відповідної території (простору), функціональних груп інструментів впливу цілеспрямованої діяльності органів влади і місцевого самоврядування і їхніх дій щодо нарощування вартості земельного капіталу.

Відповідно під *капіталізацією земельних ресурсів* слід розуміти процес поступового нарощування вартості земельних ресурсів як основної складової земельного капіталу у результаті дії об'єктивних закономірностей просторового розвитку відповідної території та цілеспрямованого впливу системи заходів інституціонального, інтелектуально-соціального, організаційно-землепорядного та фінансово-економічного змісту щодо її зростання.

Отже, формування функціональних складових земельного капіталу, механізмів, які впливають на зростання вартості земельних ресурсів відповідної території (простору), функціональних груп інструментів впливу цілеспрямованої діяльності органів влади і місцевого самоврядування і їхніх дій щодо нарощування вартості земельного капіталу (рис. 3) – саме у такій ієрархічній послідовності будуть відігравати роль стратегічного потенціалу та впливового чинника у забезпеченні сталого розвитку територій.

Нарощування вартості земельного капіталу здійснюється відповідними інструментами в залежності від територіальної ознаки (національного, регіонального і місцевого рівнів) та категорій земель (галузі діяльності, цільове призначення).



Рис. 3. Логіко-смысловая ієрархічна схема структури механізмів управління капіталізацією земельних ресурсів

### Висновки

Під *капіталізацією земельних ресурсів* необхідно розуміти процес поступового нарощування вартості земельних ресурсів як основної складової земельного капіталу у результаті дії об'єктивних закономірностей просторового розвитку відповідної території та цілеспрямованого впливу системи заходів інституціонального, інтелектуально-соціального, організаційно-

землепорядного та фінансово-економічного змісту щодо її зростання. Відповідно під *управлінням капіталізацією земельних ресурсів* слід розуміти систему заходів та дій, направлених на формування факторіальних складових земельного капіталу, механізмів впливу, на зростання вартості земельних ресурсів відповідної території (простору), функціональних груп інструментів впливу цілеспрямованої діяльності органів влади і місцевого самоврядуван-

ня і їхніх дій щодо нарощування вартості земельного капіталу.

Визначено, що основними механізмами управління капіталізацією земельних ресурсів є: *інституціональний, інтелектуально-соціальний, організаційно-землевпорядний та фінансово-економічний*. Основними інструментами управління капіталізацією земельних ресурсів є система інструментів: нормативно-правового та інформаційного забезпечення, організаційна інфраструктура функціонування ринку земель та формування землекористування; інтелектуального впливу, морально-етичного переконання, наукового забезпечення інноваційного розвитку системи управління; землевпорядних і планувальних дій; економічного стимулювання та гарантування, ринкових, кредитно-іпотечних, фіскально-бюджетних та інноваційних умов впливів.

### Список літератури

1. Бондарь Л.В. Капіталізація природних ресурсів як передумова сталого відтворення економічних систем / Л.В. Бондарь [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.economy-confer.com.ua/full-article/1162/>.

2. Дорош Й.М. Прогнозування розвитку земельних відносин залежно від зміни структури регіонального землекористування / Й.М. Дорош [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.economy.nauka.com.ua/?operation=1&iid=817>.

3. Ібатуллін Ш.І. Капіталізація земель приміських зон великих міст: теорія, методологія, практика / Ш.І. Ібатуллін. – К.: НАУ, 2007. – 206 с.

4. Механізми управління земельними відносинами в контексті забезпечення сталого розвитку / [Ш.І. Ібатуллін, О.В. Степенко, О.В. Сакаль та ін.]. – К.: ДУ ІЕПСР НАН України, 2012. – 52 с.

5. 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; Державна установа «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку Національної академії наук України»]. – К.: ДУ ІЕПСР НАН України, 2013. – 64 с.

6. Третьяк А.М. Земельний капітал: теоретико-методологічні основи формування та функціонування: [монографія] / А.М. Третьяк. – Л.: СПОЛОМ, 2011. – 520 с.

7. Третьяк Н.А. Розвиток системи управління земельними ресурсами як економічної функції власності на землю: [монографія] / Н.А. Третьяк. – Х.: ОЛДІ-ПЛУС, 2013. – 254 с.

8. 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.

\*\*\*

*Исследованы и проанализированы существующие взгляды на капитализацию земельных ресурсов. Предложена концептуальная модель механизмов управления капитализацией земельных ресурсов. Предложена логико-смысловая схема структуры инструментов управления капитализацией земельных ресурсов с учетом составляющих земельного капитала.*

**Ключевые слова:** земельные ресурсы, капитал, капитализация, управления капитализацией, устойчивое развитие.

\*\*\*

*Investigated and analyzed existing views on the capitalization of land resources. The proposed conceptual model of governance mechanisms capitalization of land resources. The proposed governance mechanisms realization scheme capitalization of land resources in view of the land capital.*

**Keywords:** land, capital, capitalization, capitalization management and sustainable development.