**Гриліцька А.В.**

*Черкаський державний бізнес-коледж,*

*м.Черкаси,*

*Черкаська обл., Україна*

**ІНСТИТУЦІОНАЛЬНИЙ ВИМІР ОБЛІКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ:**

**ДОСВІД КИТАЮ І УКРАЇНИ**

*Стаття присвячена актуальним проблемам інституціонального виміру обліку земель сільськогосподарського призначення, на прикладі України та Китаю. Розглянуті особливості ведення бухгалтерського обліку в країнах. Досліджено історичний розвиток та формування сучасної бухгалтерської системи та визначено вплив Міжнародних стандартів фінансової звітності на формування національних стандартів бухгалтерського обліку. Представлено методи реформування української та китайської системи бухгалтерського обліку.*

***Ключові слова:*** *інституціональний вимір, землі, облік, сільськогосподарське призначення, цифровізація*

Інституційний вимір обліку сільськогосподарських земель завжди є актуальною темою, особливо в регіонах із значними сільськогосподарськими секторами, як Україна. Ця тема безпосередньо вивчає власність на землю, права власності, економічну ефективність і соціальну справедливість у сфері сільського господарства. Оскільки Україна переживає земельні реформи та бореться з наслідками скасування мораторію на продаж землі сільськогосподарського призначення, розуміння тонкощів систем обліку землі має вирішальне значення для встановлення чітких прав власності на землю, полегшення операцій із землею та покращення планування землекористування.

Крім того, інституційні аспекти відіграють ключову роль у впливі на доступ до землі для дрібних власників, впливаючи на розвиток сільської місцевості та соціальне благополуччя. Наслідки цього дослідження поширюються на національну політику, де розуміння інституційних рамок може скеровувати осіб, які приймають рішення, у формуванні ефективних нормативних актів, забезпеченні захисту прав власності та сприянні сталим сільськогосподарським практикам. Крім того, в контексті міжнародного становища України на світових сільськогосподарських ринках це дослідження може пролити світло на те, як інституційні виміри обліку землі сприяють конкурентоспроможності країни та взаємодії з міжнародними інвесторами.

Інституціональний вимір обліку земель сільськогосподарського призначення грає ключову роль у забезпеченні стабільного та продуктивного використання земельних ресурсів у сільському господарстві та сприяє розвитку цього сектору.

Він визначає рамки для ефективного та стійкого використання земельних ресурсів у сільському господарстві, а також забезпечує їхню правову та фінансову стабільність, включає в себе регулювання та систему правил, які стосуються власності, використання, обміну, та управління земельними ресурсами, призначеними для сільськогосподарських цілей.

Цей вимір включає в себе різні аспекти, такі як:

1. Реєстрація та ідентифікація земельних ділянок: Інституції ведуть реєстри та кадастри земель, де ідентифікуються та описуються всі сільськогосподарські ділянки, включаючи їх розмір, межі та власників.
2. Регулювання використання земель: Уряди та інші органи можуть встановлювати правила та обмеження щодо використання сільськогосподарських земель, такі як призначення (сільськогосподарське, лісове, промислове тощо) та умови використання.
3. Оцінка та оподаткування: Земельні податки та оцінка вартості земельних ділянок грають важливу роль у фінансуванні сільськогосподарських програм та інфраструктури.
4. Права власності та облік транзакцій: Інституції забезпечують реєстрацію прав власності та угод, пов'язаних із земельними ділянками, щоб забезпечити їхню легальність та безпеку.
5. Земельне планування та розвиток: Управління сільськими територіями, включаючи планування місцевого розвитку та інфраструктури, також є частиною інституціонального виміру обліку земель сільськогосподарського призначення.

Сільське господарство є основою економіки України з родючими землями та довгою історією сільськогосподарського виробництва. Управління та облік земель сільськогосподарського призначення є вирішальними аспектами підтримки продовольчої безпеки нації, життєдіяльності села та економічної стабільності. Однак стан обліку земель сільськогосподарського призначення в Україні в останні роки є предметом занепокоєння, дискусій та реформ.

У пострадянський період земельна реформа України зазнала значних змін. Земля, яка була державною власністю за часів Радянського Союзу, була роздана фізичним та юридичним особам після здобуття Україною незалежності. Цей процес, відомий як приватизація землі, призвів до поділу великих державних господарств на менші приватні ділянки. Однак перехід був складним, і права власності та облік землі залишалися спірними питаннями.

Важливим чинником, який впливає на стан обліку земель сільськогосподарського призначення в Україні, є мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення. Цей мораторій, який діяв майже два десятиліття, обмежив передачу землі. Відсутність діючого ринку землі перешкоджало розвитку ефективної системи обліку землі та точної оцінки сільськогосподарських земель.

Реєстрація землі та встановлення чітких прав власності завжди були проблематичними в Україні. Відсутність ефективної системи земельного кадастру призвела до неповного обліку землі та труднощів із відстеженням власності та використання землі. Цей брак прозорості і досі сприяє земельним спорам, корупції та невизначеності серед землевласників.

Проблеми, пов’язані з обліком земель сільськогосподарського призначення, впливають на сільські громади та продуктивність сільського господарства. Фермери часто не мають доступу до сучасної сільськогосподарської практики, оскільки не можуть використовувати землю як заставу для кредитів. Це перешкоджає інвестиціям у сільськогосподарську інфраструктуру та технології, впливаючи на загальну ефективність сектора.

Україна ініціювала різноманітні зусилля щодо земельної реформи, включаючи плани скасування мораторію на продаж землі та покращення реєстрації землі. Ці реформи спрямовані на створення функціонального ринку землі, зміцнення прав власності та вдосконалення систем обліку землі. Успіх цих реформ буде ключовим для майбутнього українського сільського господарства та розвитку села.

Проте облік земель в Україні поступово розвивається, уряд вносить зміни та докладає зусиль для покращення цих процесів, зокрема за останні роки було проведено:

Цифровізацію кадастрової системи. Україна активно розвиває цифрову кадастрову систему для обліку земельних ресурсів. Ця система запроваджена з метою покращення організації та ведення даних про нерухомість та земельних ділянок. Цифрова кадастрова система надає можливість реєстрації прав власності, зберігання геодезичних та кадастрових даних, публічний доступ до даних, оптимізації процедур, електронні сервери. Цифрова кадастрова система в Україні має на меті поліпшити транспарентність та доступність даних про нерухомість, сприяти розвитку економіки та покращити правові відносини у сфері нерухомості та земель.

Децентралізацію. Процес передачі більшої влади, фінансових ресурсів та відповідальності з центральних органів влади до місцевих органів самоврядування на різних рівнях. Основні аспекти децентралізації в Україні включають наступне: Створення об'єднаних територіальних громад (ОТГ) (Це дозволило покращити управління ресурсами та послугами на місцевому рівні), Фінансову децентралізацію (перерозподіл фінансових ресурсів, що передбачає збільшення фінансування місцевих бюджетів та зменшення фінансової залежності від центральних органів влади), Децентралізована влада та управління (передача більшої влади та відповідальності місцевим органам самоврядування), Розвиток місцевих громад (створення можливостей для місцевих громад розвивати власні проекти та ініціативи, спрямовані на покращення їхнього розвитку та якості життя громадян).

Земельну реформу: З 1 липня 2021 року припинив своє існування мораторій на купівлю-продаж землі сільськогосподарського призначення. Скасування мораторію стало наслідком отримання землевласниками права на її купівлю-продаж. Таким чином, на території України був створений ринок землі, адже до цього моменту продавати земельні ділянки мали право лише держава та органи місцевого самоврядування. Іншими словами, віднині продавцями землі можуть бути також і приватні землевласники.

Станом на 2021 рік площа земель що призначені для сільськогосподарської діяльності в Україні становить 413 110 га. що є 71,3% до загальної площі. З 2017 року цифра дещо скоротилась, проте з 2019 року залишається незмінною (Рис.1).

1 липня 2021 року в Україні відбулась революційна реформа у сфері земельних відносин, а саме: скасовано мораторій (заборону) на продаж земель сільськогосподарського призначення, крім земель державної власності, який діяв понад 20 років. Проте повноцінно ринок земель діяв лише майже 8 місяців, з 24 лютого і по сьогодні він функціонує в умовах війни [1].

Рис. 1. Площа земель сільськогосподарського призначення в Україні

З дня зняття мораторію, за 2 повних роки було здійснено угод на 198 486 земельних ділянок загальною площею близько 434 225,58 га. З самого початку відкриття кількість та площі відчужених ділянок стрімко росли і вже в грудні 2021 року досягли максимальних показників, як за кількістю угод, так і за площею землі в обігу обсяг ринку зріс на близько 30%. Вперше щоденна кількість угод перевищила тисячу – такі показники спостерігалися 5 разів впродовж грудня та на кінець місяця вже було зафіксовано 22 364 транзакцій, загальною площею 56 544,49 га. (Рис.2.) [2].

Проте вже в кінці лютого та протягом березня-квітня ринок землі знову був призупинений: був відключений доступ до державних реєстрів, зокрема Реєстру речових прав на нерухоме майно, Державного земельного кадастру.  І лише наприкінці травні 2022 року почав знову відновлювати свою роботу з урахуванням військового стану, пов’язаними проблемами та ризиками і новими механізмами. Так, Урядом було затверджено спрощену процедуру передачі в оренду земельних ділянок державної та комунальної власності без проведення торгів з такими особливими умовами:

1) предметом договору оренди може бути лише земельна ділянка для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;

2) відсутня вимога обов'язкового присвоєння кадастрового номеру земельної ділянки;

3) максимальний розмір орендної плати - 8 % нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що визначається від середньої нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області;

4) максимальний строк оренди - 1 рік;

5) відсутнє переважне право орендаря на поновлення такого договору оренди;

6) укладання договору лише в електронній формі;

7) державну реєстрацію договору оренди землі здійснює районна військова адміністрація у Книзі реєстрації землеволодінь і землекористувань [3].

Із червня 2023 показники по відчуженню земельних ділянок почали також відновлюватись, хоча і не так стрімко як з самого початку, проте в середньому показники по кількості і площі становлять 6,5 тис. шт. та 12,8 га.

Рис.2. Помісячна динаміка щодо кількості та площі відчужених земельних ділянок

Середня вартість землі у 2021 році була 46 тис. грн за га, у 2022 році – 39 тис. грн за га, в 2023 році за 7 місяців роботи ринку землі – 40 тис. грн за га. Досліджуючи динаміку вартості земель помітно що найбільша вартість земель була лише в першому місяці відкриття ринку (87 268,16 гривень за 1 га). Із серпня 2021 і по липень 2023 року ціна землі варіюється від 33 до 48 тис. грн (не враховуючи зупинку ринку в березні-квітні 2022 року) (Рис.3) [2].

Рис.3. Динаміка середньої вартості 1 га

Однак, варто розуміти, що ані мінімальна, ані максимальна ціна не відображає цілісної картини на ринку земель зараз через вплив багатьох факторів. Один з таких факторів місце розташування ділянки. Тож також варто розглянути статистику в розрізі областей України.

До війни лідером з продажів земельних ділянок та однією з найпривабливіших областей була Харківська, на другому місці – Кіровоградська, потім Черкаська, Київська, Чернігівська області. Станом на жовтень 2023 року в рейтингу серед кількості відчужених ділянок лідером є Вінницька область (17 860 шт.) потім Хмельницька область (17833шт.), Київська область (16 996 шт.) Полтавська область (16 134 шт.), Сумська область(14 438 шт.), Харківська область (14 149 шт.). Черкаська область в цій категорії має середній показник – це близько 8 065 угод (Рис.4.) [4,2].

Рис.4. Кількість відчужених земельних ділянок в розрізі областей

Лідерами серед площі відчужених земель стали: Харківська область (50 419 га.), Дніпропетровська область (47 275 га), Полтавська область (42 102 га.), Кіровоградська область (39 408 га.), Вінницька область (33 303 га.), Хмельницька область (31 305 га.). Черкаська область з показником 13 715 га знаходить на рівні трохи нижче середнього (Рис.5) [2].

Рис.5. Загальна площа відчужених земельних ділянок в розрізі областей

Найвищі ціни на земельні ділянки фіксували у Івано-Франківській області (99,2 тис.грн.), Львівській області (87,3 тис.грн.), Київській області (85,6 тис.грн.), Чернівецькій області (49 тис.грн.), Тернопільській області (48,2 тис.грн.), Рівненській області (47,4 тис.грн.). Черкаська область знову виступає з середнім показником 39,1 тис.грн. (Рис.6)[2].

Рис.6. Середня вартість 1 га відчужених земельних ділянок в розрізі областей

Якщо дивитись на динаміку цілісно можна зробити висновки, що такий фактор, як розташування земельної ділянки грає дуже велику роль. Серед перечислених даних помітно, що основна маса транзакцій перемістилась зі східного регіону України до центрального та західного. Наприклад в Дніпропетровській, Миколаївській, Сумській та Чернігівській областях спостерігалось суттєве зниження обсягу транзакцій (на понад 60%) водночас в областях західних відбулось помітне збільшення, наприклад в Закарпатській, Івано-Франківській і Чернівецькій показники 2023 року перевершили показники 2021 року на +16%, +22% та +10% відповідно. І звісно все це пояснюється безпекою, близькістю воєнних дій, переміщенням людей [5].

 За оцінкою Мінагрополітики України та Київської школи економіки, загальна сума втрат, завданих сільськогосподарській галузі внаслідок широкомасштабного російського вторгнення в Україну, станом на 15 вересня 2022 р. сягнула 6,6 млрд дол. США. При цьому непрямі втрати у сільському господарстві України через зменшення виробництва, блокаду портів і збільшення виробничих витрат оцінюються у 34,25 млрд дол. США (Рис.7) [6]

Рис.7. Непрямі втрати у сільськогосподарському господарстві України (станом на 15.09.2022р)

Окрім цього станом на липень 2023 року за підрахунками  аналітичному огляді "Земельний ринок в Україні", підготовленому KSE Агроцентр за підтримки USAID український ринок сільськогосподарських земель також втратив 11,5  мільярда гривень через військове вторгнення. За підсумками підрахунків не були укладені понад 102 тис угод купівлі-продажу с/г земель сукупним обсягом 282 тис. га та вартістю 11,5 млрд грн (312 млн дол), що дорівнює 0,2% ВВП країни [7]

Найгірша динаміка транзакцій спостерігалася в областях, що зазнали окупації або на території яких відбувалися бойові дії – Запорізькій, Херсонській, Харківській, Донецькій та Луганській. Вони втратили майже 90% ринку земель після початку повномасштабної війни.

Найбільші втрати понесла Харківська область понад 2,7 млрд грн (близько 75 млн.дол. США. Адже до війни земельний ринок області був лідером за часткою сільгоспземель в обігу та за кількістю транзакцій. Внаслідок війни в Харківській області не відбулося близько 17 тис. транзакцій сукупною площею понад 60 тис. га.

Майже 1,17 млрд грн (близько 232 млн дол. США) втратив ринок земель Херсонської області. Через воєнні дії та окупацію там не відбулося понад 8,6 тис. транзакцій сукупною площею майже 36 тис. га.

Проте найменші втрати ринку спостерігаються в західних регіонах України, де обсяг втрат не перевищує 5 млн.дол. США.

Незважаючи на реформи та спроби функціонувати у воєнний стан, в Україні досі присутні і інші суттєві проблеми, зокрема інформаційна асиметрія в обліку сільськогосподарських земель.

Інформаційна асиметрія в обліку земель є критичною проблемою системи управління земельними ресурсами України, що розвивається. Поки країна працює над впровадженням земельних реформ, досягненням прозорості та створенням функціонального ринку землі, відмінності в доступі до інформації та її надійності стали серйозними перешкодами.

Інформаційна асиметрія виникає, коли різні сторони земельних угод володіють різними рівнями знань про землю, що обмінюється. В Україні відсутність прозорих, актуальних і надійних земельних документів призводить до невідповідності інформації між покупцями та продавцями. Ця прогалина перешкоджає ефективному функціонуванню ринку землі та створює проблеми для справедливого розподілу землі.

Асиметрії інформації в земельному обліку сприяють кілька факторів (Рис.8).

У світі центром сільського господарства вже давно став Китай з його величезним і різноманітним ландшафтом. Загальна площа земель, що призначені для сільськогосподарської діяльності в Китаї на 2021 рік становить 5 206 950,00 га. По відношенню до загальної площі це 55,5 % (Рис.10). Тому управління сільськогосподарськими землями для Китаю є фундаментальною проблемою для нації, враховуючи її велику кількість населення та вирішальну роль, яку відіграє сільське господарство в забезпеченні продовольчої безпеки. За останні кілька десятиліть Китай зазнав значних інституційних змін у своєму підході до управління сільськогосподарськими землями, зумовленими необхідністю модернізації сільського господарства, підтримки економічного зростання та вирішення екологічних проблем.

Серед китайських спеціалістів варто відзначити роботи таких вчених, як Лі Сіньхе, Тан Юньвей, Лю І, Ву, Цінь Мін, які визначають основні фактори, що впливають на формування системи державного обліку та підходи до класифікації національного обліку системи. Особливості взаємодії управлінського, фінансового та податкового обліку в Китаї досліджують Лю Цін, Ма Тао, У Дадзюнь, Чжан Вейг, Ван Юньчжі та Ван Юнсінь [8, с.103].

Рис.8. Фактори асиметрії інформації в земельному обліку

Інформаційна асиметрія в обліку землі має глибокі наслідки (Рис.9).

Статті Го Даояна розкривають деякі історичні особливості системи бухгалтерського обліку Китаю. Особливості взаємодії управлінського, фінансового та податкового обліку в Китаї розглядали Лю Цін, Ма Тао, У Дацзюнь, Чжан Вейг, Ван Юньчжі та Ван Юнсінь. Чжоу Баоюань, Чень Май, Сунь Гуан, Чжан Ці, Лі Хайбо, Чжан Вейхуа у своїх працях розглядають та аналізують питання аналізу та обліку активів і пасивів у Китаї. Деякі особливості формування, переваги та недоліки китайської системи фінансової звітності розкриває Се Цзіхуа [8, с.103]

Проте на сьогодні недостатньо наукових праць, які б узагальнювали досвід бухгалтерського обліку, сучасний стан системи бухгалтерського обліку та перспективи її розвитку в Україні та КНР, а також проводили аналіз двох систем на можливість конвергенції з погляду процесів міжнародної конвергенції у сфері бухгалтерського обліку.

Рис.9. Наслідки інформаційної асиметрії в обліку землі.

Рис.10. Площа земель сільськогосподарського призначення в Китаї

Площа землі (кв. км) у Китаї, як повідомляється, становить 9388210 кв. Км у 2018 році відповідно до Індикаторів розвитку Світового банку, складених з офіційно визнаних джерел. Китай - площа території (кв. км) - фактичні значення, історичні дані, прогнози та прогнози, отримані від Світового банку в березні 2020 р.

Порівняно із західними країнами у правовому регулюванні земельних відносин у Китаї є принципова відмінність – у цій країні законодавчо закріплена державна власність на землю. Так, відповідно до статті 8 Закону про землеустрій КНР землі сільськогосподарського призначення перебувають у колективній власності селян, решта земель – у державній власності.

Таким чином, підприємці мають лише право використовувати землю відповідно до законодавства, що найбільше нагадує операційну оренду. Первинне право користування землею діє на максимальний строк від 40 до 70 років залежно від цілей використання землі [9, с. 66].

Слід зазначити, що для моніторингу, на думку деяких експертів, геоінформаційні системи дозволяють [9, с.78]:

- проводити моніторинг картографічної інформації з бази даних у відповідний проміжок часу у сфері землекористування;

- оновити карти з урахуванням змін та особливостей функціонування мегаполісу на основі ефективного землекористування;

- відображати об'єкти з бази даних координат у заданій системі координат;

- зберігати інформацію про об'єкти з бази даних на карті;

- встановити вигляд класифікатора карти для групи об'єктів бази даних;

- зберігати налаштування моніторингу на індивідуальній основі в окремих файлах з можливістю їх подальшого перезавантаження;

- записувати процес моніторингу та переглядати протокол з можливістю фільтрації записів, а також зберігати протокол у вказаному файлі, відновлювати його з файлу як за командою, так і автоматично при запуску чи завершенні програми.

Землекористування Китаю характеризується використанням пасовищ (400 млн. га), лісових угідь (175 млн. га) та ін. Крім того, особливого значення набуває використання земельних ресурсів для будівництва. Хоча загальна кількість виданих дозволів скорочується, 10 тис. кв. становить майже три тисячі. Підхід Китаю до управління сільськогосподарськими землями є унікальним.

Відповідно до статті 8 Закону про землеустрій Китайської Народної Республіки Китай зберіг колективну власність на сільську землю, тоді як всі інші землі залишаються у власності держави, а окремі особи і домогосподарства мають право отримати право землекористування. Система відповідальності домогосподарств, запроваджена наприкінці 1970-х років, дозволяла окремим домогосподарствам орендувати землю у колгоспів на певний період, забезпечуючи стимули для підвищення продуктивності. Ця система з тих пір розвивалася, дозволяючи більш тривалу оренду та можливість передачі, забезпечуючи фермерам більшу безпеку та орієнтовані на ринок стимули [8].

Такий підхід забезпечує безпеку та доступ до землі для фермерів, сприяючи стабільному та продуктивному сільському господарству. Це також допомагає підтримувати певну рівність землі серед сільських домогосподарств.

Китай визнав необхідність сталого ведення сільського господарства для вирішення проблем навколишнього середовища та обмеження ресурсів. Різні ініціативи заохочують лісовідновлення та збереження маргінальних земель. Крім того, для зменшення впливу сільського господарства на навколишнє середовище сприяють органічному землеробству та комплексній боротьбі зі шкідниками.

Останні реформи спрямовані на зміцнення прав землеволодіння фермерів шляхом продовження контрактів на землекористування, дозволяючи фермерам передавати, орендувати або закладати права землекористування. Це заохочує інвестиції в сільськогосподарську інфраструктуру та технології, оскільки фермери мають більшу гарантію землеволодіння [9].

Облік землекористування в Китаї є більш регламентованим і глибшим, заснованим на стабільності правового статусу землі. Розглянемо детально його принципи. Китай, як друга економіка світу, переймає бухгалтерський досвід західних країн. У лютому 2006 року Міністерство фінансів Китаю випустило нові китайські стандарти бухгалтерського обліку (CAS), які з 1 січня 2007 року стали обов'язковими для всіх китайських компаній. Різниця в правовому статусі власності на землю є головним фактором, що впливає на визнання активів.

Відповідно до китайського земельного законодавства, фізична форма землі не визначена в китайських стандартах бухгалтерського обліку, лише нематеріальні права землекористування можуть вимірюватися та звітуватися на підприємстві.

Різниця в правовому статусі власності на землю є головним фактором, що впливає на визнання активів. Відповідно до китайського земельного законодавства, фізична форма землі не визначена в китайських стандартах бухгалтерського обліку, лише нематеріальні права землекористування можуть вимірюватися та звітуватися на підприємстві. Відповідно до МСФЗ у бухгалтерському обліку актив визначається як «ресурс, який контролюється підприємством у результаті минулих подій і який, як очікується, забезпечить підприємству економічні вигоди в майбутньому» [9, с. 67].

Сільськогосподарський сектор Китаю став свідком значної технологічної трансформації. Уряд сприяє використанню сучасних технологій у сільському господарстві, включаючи точне землеробство, біотехнології та механізацію. Ці досягнення покращують продуктивність, знижують інтенсивність праці та допомагають пом’якшити старіння робочої сили в сільській місцевості.

Забезпечення продовольчої безпеки є основною метою управління сільськогосподарськими землями Китаю. Уряд підтримує стратегічний резерв зерна та впроваджує політику підтримки внутрішнього виробництва. Незважаючи на ці зусилля, Китай залишається великим імпортером сільськогосподарської продукції, а продовольча безпека країни залишається предметом міжнародного занепокоєння.

Земля є обмеженим і неоціненним ресурсом, і управління нею є критично важливою складовою розвитку будь-якої нації. Китай, який має величезну територію та різноманітне землекористування, стикається зі складною проблемою ефективного управління своїми земельними ресурсами. Ефективна система обліку землі має вирішальне значення для відстеження власності на землю, землекористування та сприяння транзакціям на ринку землі. Система обліку земель в Китаї має свої переваги і недоліки, і оцінка її ефективності може варіюватися залежно від конкретних цілей та показників, які враховуються. Ось деякі сильні та слабкі сторони:

1. Сильні сторони китайської системи обліку землі:

Цифровізація та доступність даних. Китай вклав значні кошти в оцифровку земельних записів і надання їм доступу в Інтернеті, покращуючи прозорість і доступність для землевласників, дослідників і політиків.

Заохочення інвестицій: Можливість довгострокової оренди земель створює сприятливі умови для інвестицій у сільське господарство, оскільки фермери та підприємства можуть впевнено планувати розвиток та вкладення коштів у земельні ресурси.

Забезпечення сталого розвитку: Система обліку земель може бути важливою для контролю використання земельних ресурсів та забезпечення їх сталого розвитку, включаючи охорону екології та збереження природних ресурсів.

Підтримка політики. Уряд Китаю активно підтримує вдосконалення системи обліку землі, визнаючи їх важливість для сталого розвитку та економічного зростання.

Автоматизовані транзакції. У багатьох випадках операції із землею можна проводити в електронному вигляді, що спрощує процеси та зменшує ймовірність людської помилки.

2. Слабкі сторони та виклики:

Корупція. Система обліку земель в Китаї може бути вразливою до корупції, особливо на рівні місцевих чиновників, які мають контроль над земельними ресурсами.

Переповненість бюрократією. Деякі критики вказують на складність та переповненість бюрократичними процедурами в системі обліку земель, що може заважати ефективному використанню земельних ресурсів.

Неспільність інтересів. У системі обліку земель можуть виникати конфлікти між інтересами держави, сільських громад, фермерів і бізнесу, що ускладнює прийняття рішень і реформ.

Точність даних. Незважаючи на зусилля з оцифрування, точність даних залишається проблемою через розбіжності між офіційними даними та фактичним землекористуванням на місцях.

Інформаційна асиметрія. Сільські землевласники часто не мають доступу до повної інформації про права на землю, цінності та ринкові умови, що призводить до інформаційної асиметрії в угодах із землею.

Складні структури власності на землю. Існування різноманітних систем землеволодіння, включаючи колективну власність, ускладнює систему обліку землі.

Загалом, ефективність системи обліку земель в Китаї залежить від вирішення багатьох внутрішніх проблем та впровадження ефективних механізмів контролю та моніторингу. Спрощення процедур, боротьба з корупцією та забезпечення збалансованості між різними інтересами можуть сприяти покращенню ефективності системи обліку земель в Китаї.

На будь-який ринок сільськогосподарських земель завжди значний вплив мають зовнішні фактори включаючи цінову динаміку, доступність землі, попит та пропозицію. Деякі з основних зовнішніх факторів, які впливають на ринок сільськогосподарських земель, включають наступне:

1. Економічна ситуація: Стан економіки впливає на платоспроможність покупців та інвесторів. Сильна економіка може сприяти збільшенню попиту на сільськогосподарські землі, тоді як економічний спад може призвести до зменшення попиту.
2. Ціни на сировину: Зміни в цінах на сільськогосподарську сировину, таку як зерно, м'ясо, та інші сільськогосподарські товари, можуть впливати на доходи сільських господарств і, відповідно, на їхні можливості розширювати земельний фонд.
3. Демографічні тенденції: Зростання населення може збільшити попит на продукти сільського господарства, що може призвести до більшого використання земель. Одночасно старіння населення може вплинути на ринок шляхом скорочення чисельності активних фермерів та збільшення попиту на сільськогосподарські землі.
4. Торгові відносини та міжнародний ринок: Міжнародні торгові угоди та тарифи можуть впливати на ціни сільськогосподарських товарів і, відповідно, на доходи фермерів. Збільшення експорту може стимулювати сільське господарство і збільшити попит на земельні ділянки.
5. Зміни в технологіях: Розвиток сільськогосподарських технологій може збільшити врожайність і продуктивність сільського господарства, що може впливати на розмір земельних ділянок, необхідних для задоволення попиту.
6. Політичні рішення: Політичні рішення та реформи, такі як зміни в законодавстві про власність на землю, податкові пільги для сільського господарства та інші політичні впливи, можуть відігравати ключову роль у формуванні ринку сільськогосподарських земель.

Загальний вплив зовнішніх факторів на ринок сільськогосподарських земель залежить від конкретного регіону та сільськогосподарського сектора. Підприємливість та адаптивність господарств, а також ефективність управління сільськогосподарськими ресурсами, грають важливу роль у вирішенні викликів, які виникають внаслідок зовнішніх факторів.

У сфері обліку сільськогосподарських земель в Україні можуть сприяти покращенню управління ресурсами та забезпеченню їх сталого використання деякі правові зміни. Ось деякі рекомендації щодо правових змін:

* Інвестиції в модернізацію системи реєстрації землі та кадастру. Це включає удосконалення оцифрування земельних документів, забезпечення актуальної та легкодоступної інформації та спрощення процесу реєстрації угод із землею.
* Створення комплексної та точної системи земельного кадастру, яка охопить всі земельні ділянки, чітко визначить межі та надасть детальну інформацію про якість землі та землекористування.
* Уточнення та посилення права власності, особливо для малих землевласників. Чіткі та запроваджені системи землеволодіння зменшать суперечки та забезпечать безпеку землевласників.
* Розробка законодавчої бази, яка заохочуватиме відповідальне землекористування та гарантії проти захоплення землі.
* Створення ініціативи для навчання землевласників, особливо в сільській місцевості, щодо їхніх земельних прав, ринкових умов та оцінки землі, зменшуючи інформаційну асиметрію.
* Сприяння прозорості операцій із землею, надаючи всім зацікавленим сторонам інформацію про вартість землі, операції та права на землю.
* Перегляд механізмів реквізиції землі та компенсації, щоб забезпечити справедливість, прозорість і послідовність, запобігаючи земельним спорам і соціальній напруженості.
* Встановлення чітких процедур для вирішення земельних спорів, таких як реквізиція землі або межі, за допомогою правових засобів і посередництва.
* Консультація зі стейкхолдерами: При розробці правових змін важливо консультуватися з різними стейкхолдерами, включаючи фермерів, місцеві громади, екологічні групи та інші зацікавлені сторони.
* Посилення механізмів моніторингу та контролю: Держава повинна створити механізми моніторингу та контролю за використанням земель, що допоможе забезпечити їх стале та сталковісне використання.
* Заохочення інвестицій: Законодавство може включати податкові пільги та стимули для інвесторів, які інвестують у розвиток сільськогосподарського сектору.

Подолання інформаційної асиметрії в управлінні сільськогосподарськими землями є важливим завданням для забезпечення справедливого та ефективного використання цих ресурсів. Існує кілька підходів та стратегій для подолання інформаційної асиметрії:

1. Створення централізованих баз даних: Створення централізованих баз даних, які містять інформацію про всі сільськогосподарські землі, їх власників, використання та інші важливі атрибути, може спростили б процес обліку та моніторингу цих ресурсів. Така база даних повинна бути доступною для усіх зацікавлених сторін, включаючи громадські організації та громадян.
2. Впровадження геопросторових технологій: Використання сучасних геопросторових технологій, таких як географічні інформаційні системи (ГІС), дозволяє створювати деталізовані карти та аналізи земельних ресурсів, що полегшує управління ними та моніторинг.
3. Підвищення прозорості та доступу до інформації: Уряди та організації повинні активно працювати над забезпеченням доступу до інформації про сільськогосподарські землі для громадськості. Це може включати розміщення даних у відкритому доступі в мережі Інтернет, публікацію звітів і аналітичних матеріалів, а також проведення публічних консультацій та обговорення з громадськістю.
4. Освіта та навчання: Освіта громадян та фахівців у сфері управління земельними ресурсами може допомогти зменшити інформаційну асиметрію. Інформовані громадяни та фахівці зможуть активно брати участь у процесі управління земельними питаннями та контролювати їх використання.
5. Запровадження ефективних контрольних механізмів: Важливо встановити ефективні механізми контролю та аудиту використання сільськогосподарських земель, щоб запобігти недобросовісним діям та корупції.
6. Реформування законодавства: Поліпшення законодавства та внесення змін, що сприяють більшій прозорості та визначеності в управлінні земельними ресурсами.

Подолання інформаційної асиметрії в управлінні сільськогосподарськими землями є важливим аспектом забезпечення справедливого та сталого використання цих ресурсів, що сприяє розвитку сільського господарства та забезпеченню продовольчої безпеки.

Запропоновані рекомендації щодо подолання інформаційної асиметрії в управлінні сільськогосподарськими землями можуть призвести до численних соціально-економічних переваг. Ось деякі з них:

1. Покращення ефективності використання сільськогосподарських земель: Збільшена доступність та якість інформації допомагає фермерам та інвесторам приймати кращі рішення щодо використання земельних ресурсів. Це може призвести до покращення сільськогосподарської продуктивності та збільшення доходів.
2. Зменшення конфліктів та спорів: Централізована інформація та прозорість в управлінні земельними ресурсами допомагають запобігати конфліктам та спорам між власниками та користувачами земель. Це сприяє соціальній стабільності та покращенню місцевого співжиття.
3. Прозорість та відкритість в управлінні: Забезпечення доступу до інформації та розміщення її у відкритому доступі сприяє прозорості в управлінні земельними ресурсами, що підвищує довіру громадськості до діяльності влади та інших стейкхолдерів.
4. Залучення інвестицій: Збільшена прозорість та надійність інформації про земельні ресурси може залучати інвесторів, які бажають вкладати кошти в розвиток сільського господарства та інфраструктури. Це може сприяти створенню нових робочих місць та економічному розвитку регіонів.
5. Підтримка сталого розвитку: Запропоновані рекомендації сприяють покращенню управління земельними ресурсами, що може сприяти сталому розвитку сільськогосподарства та зменшенню негативного впливу на довкілля.
6. Участь громадськості: Публічний доступ до інформації створює можливість для громадськості брати активну участь у прийнятті рішень щодо управління земельними ресурсами та контролювати їх використання.
7. Поліпшення продовольчої безпеки: Покращення сільськогосподарської продуктивності та управління сільськогосподарськими землями сприяє забезпеченню продовольчої безпеки нації.

Загальна перевага запропонованих рекомендацій полягає в тому, що вони сприяють покращенню як економічного, так і соціального розвитку сільських територій, зменшенню конфліктів та підвищенню рівня довіри до системи управління земельними ресурсами.

Отже, управління сільськогосподарськими землями - це важлива тема із важливими аспектами включаючи виклики, стратегії та соціально-економічні наслідки, пов’язані з асиметрією інформації в різних контекстах, з особливим акцентом на Китаї та Україні. Основна тема підкреслює важливість ефективного управління, тому що ефективне управління сільськогосподарськими землями має ключове значення для забезпечення продовольчої безпеки, розвитку сільської місцевості та сталого ведення сільського господарства. Інформаційна асиметрія, що характеризується розбіжностями в інформації між зацікавленими сторонами, перешкоджає ефективному управлінню землею, що призводить до неефективних рішень щодо землекористування, незахищеності землеволодіння та перешкод для інвестицій. Проте було запропоновано кілька стратегій для усунення цих невідповідностей і сприяння більш справедливому та прозорому управлінню землею.

Досвід Китаю та України показує, що використання цифрових технологій може збільшити прозорість та обмін інформацією в управлінні землею, та сприятиме підвищенню продуктивності сільського господарства та зменшенню конфліктів

Реєстрація та формалізація володіння землею грають важливу роль у забезпеченні прав власності та сприяють прозорому обміну інформацією між власниками та орендарями. Це полегшує інвестиції та доступ до кредитів, сприяючи економічному розвитку та сталості в сільських районах.

Реєстрація та формалізація землі, як показано на прикладі підходу Китаю, відіграють ключову роль у забезпеченні прав власності та стимулюванні прозорого обміну інформацією між землевласниками та орендарями. Це покращує гарантію володіння, зменшує суперечки, заохочує інвестиції та забезпечує доступ до кредитів, тим самим сприяючи економічному розвитку та стійкості.

Крім того, дорадчі послуги розширюють можливості фермерів шляхом поширення знань, ринкової інформації та найкращих сільськогосподарських практик. Ці послуги підвищують продуктивність сільського господарства, створюють можливості для працевлаштування та сприяють різноманітності культур, сприяючи продовольчій безпеці, економічному зростанню та розвитку сільської місцевості.

Реалізація цих стратегій приносить велику кількість соціально-економічних переваг, що підкреслює важливість усунення інформаційної асиметрії в управлінні сільськогосподарськими землями. Результати включають підвищення продуктивності сільського господарства, зменшення суперечок і конфліктів, зайнятість у сільській місцевості, залучення інвестицій, доступ до кредитів і диверсифікацію культур. Ці переваги відіграють важливу роль у сприянні справедливому управлінню землею та забезпеченню продовольчої безпеки, розвитку сільської місцевості та сталого ведення сільського господарства. Таким чином, досвід Китаю дає цінну інформацію для України про складнощі та можливості, пов’язані з управлінням сільськогосподарськими землями. Ефективне та прозоре управління землею – це не просто питання адміністративної процедури, це наріжний камінь продовольчої безпеки, процвітання сільської місцевості та сталого ведення сільського господарства. Усуваючи інформаційну асиметрію за допомогою впровадження цифрових технологій, реєстрації землі, офіційного оформлення та дорадчих послуг, країни можуть розширити можливості своїх сільськогосподарських секторів, сприяючи соціально-економічному розвитку та стійкості у світі, що постійно змінюється.

**Література:**

1. Пуховий Ю. Новий Закон про ринок землі: які зміни він несе. [Електронний ресурс]. Режим доступу:

<https://uz.ligazakon.ua/ua/magazine_article/EA013723>

2. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://land.gov.ua/monitorynh-zemelnykh-vidnosyn/>

3. Малиш Д. Як працює ринок землі під час війни? [Електронний ресурс] Режим доступу: <https://biz.ligazakon.net/analitycs/215874_yak-pratsyu-rinok-zeml-pd-chas-vyni>

4. Башлик Д. Чи стала війна стоп-фактором для ринку землі? [Електронний ресурс]. Режим доступу:

<https://www.epravda.com.ua/columns/2023/05/17/700203/>

5. Матвєєв М. Сільське господарство та ринок сільськогосподарських земель України: вплив війни. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://voxukraine.org/silske-gospodarstvo-ta-rynok-silskogospodarskyh-zemel-ukrayiny-vplyv-vijny>

6. Русан В. Аграрний сектор економіки: підсумки 2022 та прогноз на 2023 рік [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://niss.gov.ua/news/komentari-ekspertiv/ahrarnyy-sektor-ekonomiky-pidsumky-2022-ta-prohnoz-na-2023-rik>

7. Жарикова А. Ринок землі з початку війни втратив 11,5 млрд: скільки він може приносити економіці [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://www.epravda.com.ua/news/2023/07/27/702660/>

8. Land integration and titling policy in China: Institutional barriers and countermeasures [Електронний ресурс] / Kai Liu, Wenjue Zhu, Mingzhong Luo. Режим доступу:

<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S026483772100572X>

9. Farmland Transfers in China: From Theoretic Framework to Practice [Електронний ресурс]/Menglin Ou, Jian Gong. Режим доступу: <https://www.ncbi.nlm.nih.gov/pmc/articles/PMC8750886/>