

УДК 330.322.332

ОСОБЛИВОСТІ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ПРИВАБЛИВОСТІ ТИПІВ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

*М. Ступень, д.е.н., З. Черевко, здобувач
Львівський національний аграрний університет*

Постановка проблеми. За останні двадцять років відбулися значні зміни в земельних відносинах, організаційно-правових і організаційно-територіальних формах землекористування та формах власності на землю. У ринкових умовах виникає необхідність подальшого розвитку ефективних форм і методів управління землекористуванням, регулювання земельних відносин з урахуванням допущених помилок з метою вирішення існуючих проблем на основі планування, правового режиму землекористування шляхом зонування земель за їх категоріями, інвестиційно привабливими типами землекористування з урахуванням економічної придатності земель та суспільних потреб [2]. У цьому контексті проблема формування типів землекористування, соціально-економічного перерозподілу та оптимізації використання земель стає вкрай актуальною.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. У нашій країні є певний досвід наукових досліджень з територіального планування розвитку землекористування в працях І. К. Бистрякова, Д. С. Добряка, Ш. І. Ібатулліна, Г. К. Лоїка, А. М. Третяка [3; 5; 6], М. А. Хвесика, Л. О. Шашули. Щодо наукової проблематики, пов'язаної з обґрунтуванням формування сталого землекористування, необхідно відзначити праці таких науковців, як Д. І. Бабміндра, С. Ю. Булигін, В. М. Волощук, М. Д. Гродзинський, Г. Д. Гуцуляк, О. П. Канаш, В. М. Кривов, В. О. Леонець, А. Г. Мартин, Л. Я. Новаковський, С. О. Осипчук, А. Я. Сохнич, О. Г. Тараріко, В. М. Трегобчук, А. Д. Юрченко та ін.

Проте потребує наукового пошуку питання інвестиційної привабливості землекористування. Розвиток та формування інвестиційної привабливості типів землекористування практично не досліджувалися, тому тема нашого дослідження є актуальною.

Постановка завдання. Наше завдання – аналіз наукових підходів до процесу виділення типів землекористування, адже сьогодні питання визначення їх інвестиційної привабливості недостатньо висвітлені в наукових працях. Водночас багато аспектів раціоналізації землекористування, особливо ландшафтного землевпорядкування сільськогосподарських підприємств в умовах ринкових земельних відносин та оцінки ефективності формування землекористування, залишаються невирішеними як у методичному, так і в практичному сенсі. Деякі з них є дискусійними і потребують фундаментальних наукових досліджень та обґрунтувань.

Виклад основного матеріалу. Землі всіх категорій у межах певної території становлять земельні ресурси. Земельні ресурси, крім цільового призначення, характеризуються ще й їх територіальним розміщенням та господарським використанням. У свою чергу господарське використання охоплює використання земель як просторового базису, як засобу виробництва і як об'єкта

природи. Виходячи з цього, будь-яка типізація земель чи їх класифікація пов'язана з характеристикою земель за кількісними та якісними параметрами, тобто за найбільш характерними ознаками.

За результатами досліджень А. М. Третяка, офіційно затвердженою класифікацією земель нині є основне їх цільове призначення, тобто нормативно-цільове використання або нормативно-правовий режим використання залежно від видів діяльності, здійснюваних землевласниками чи землекористувачами.

Для організації кращого, більш ефективного використання землі проводиться її типізація (класифікація) за видами використання чи доцільним використанням.

Типізація (класифікація) – це розподіл безлічі земельних об'єктів на їхні підмножини за подібністю чи розходженням відповідно до обраних ознак і методів. Вона полегшує процес вивчення специфіки земельних ресурсів, дає змогу швидко знайти внутрішні закономірності, які визначають стан і зміни їхніх споживчих і ринкових властивостей.

Об'єктами класифікації є елементи різноманітності, яка досліджується (види використання земель, типи землекористування і т. д.).

Ознаки класифікації – найбільш істотні і практично важливі властивості й характеристики об'єктів, що слугують підставою для їхнього групування чи розподілу.

Типізацію проводять, використовуючи такі чотири правила розподілу обсягу понять:

1. В одній і тій самій класифікації необхідно застосовувати ту саму підставу.
2. Двомірність розподілу – сума членів (видів, різновидів, груп) класифікації повинна дорівнювати обсягу досліджуваного класу.
3. Члени класифікації повинні взаємно виключати один одного, тобто не перетинатися.
4. Безперервність і послідовність поділу на види, підвиди і т. д.

Для класифікації застосовують різні методи.

Ієрархічний метод класифікації – послідовний (за ступенями) поділ безлічі земельних об'єктів на супідрядні групи. На кожному ступені класифікації утворюються різні групи предметів. При цьому глибина класифікації (кількість ступенів) може бути різною.

Фасетний метод класифікації, що передбачає рівнобіжний поділ безлічі земельних об'єктів на незалежні групи (види, підвиди), має такі особливості:

- наявність тільки одного ступеня класифікації;
- поділ безлічі об'єктів може здійснюватися за різними ознаками;
- висока інформаційна насиченість.

Земельні ділянки містять у собі одночасно і благо, необхідне споживачам, і витрати чи інвестиції, без яких володіння і користування ними практично неможливі. Ці якості проявляються у вигляді їхньої корисності, рідкісності, обмеженості і капіталоємності. Якби земля, вода й надра не були обмеженими й вичерпними, вони були б безкоштовними, як повітря. Загальну споживчу цінність землі складає її корисність, тобто можливість використання для здійснення

визначеної економічної функції (виросування врожаю, випуску промислових товарів, відпочинку чи особистого споживання) [5].

Якщо розглядати функціональне зонування землекористування територій міст, то цей поділ передбачає виокремлення основних функціональних типів землекористування та раціональне їх взаєморозміщення.

За призначенням і використанням розрізняють такі основні функціональні типи землекористування: сільбищні; виробничі; ландшафтно-рекреаційні; сільськогосподарські тощо.

Взаєморозміщення основних функціональних типів землекористування визначається комплексом територіальних та екологічних обмежень, умов і вимог: природних, санітарно-гігієнічних, економічних, функціональних, землевпорядних та архітектурно-планувальних [4].

Основними землекористувачами є приватні і державні сільськогосподарські підприємства.

Розміри земельного фонду можуть характеризуватись такими показниками: площею земель на певну дату (1 січня кожного року) – у цілому в країні, економічних районах, зонах і адміністративних підрозділах, видах угідь, категоріях землекористувачів тощо.

За своїм складом, призначенням, використанням і природними особливостями земельний фонд неоднорідний. Він складається з різних угідь.

Важливими показниками, які характеризують розміри сільськогосподарських підприємств, є обсяг земельного фонду, сільськогосподарських угідь і ріллі з розрахунку на одне господарство. *Землезабезпеченість* сільськогосподарських підприємств характеризується кількістю земельної площі (перш за все ріллі) з розрахунку на одного середньорічного робітника.

Для характеристики використання земельного фонду в цілому і окремих угідь розраховують низку коефіцієнтів:

1) *коефіцієнт використання земельного фонду для сільськогосподарського виробництва* – відношення площі сільськогосподарських угідь до площі земельного фонду;

2) *коефіцієнт використання сільськогосподарських угідь (коефіцієнт розораності)* – відношення площі ріллі до площі сільськогосподарських угідь. Цей показник також непрямо характеризує якість землі;

3) *коефіцієнт використання орних земель* – відношення площі ріллі до площі орних земель;

4) *коефіцієнт використання ріллі* – відношення посівної площі до площі ріллі тощо [6].

У пошуку шляхів типізації землекористування необхідно взяти за основу комплексний ландшафтний підхід у територіальній організації сільськогосподарського виробництва, максимальне використання потенційних можливостей самої природи.

З метою природно-наукового обґрунтування організації території землекористування сільськогосподарських підприємств пропонується використовувати матеріали природно-сільськогосподарського, еколого-господарського, агроландшафтного й агроекологічного районування.

Для оцінювання ефективності формування землекористування сільсько-господарських підприємств і фермерських господарств розробляють схеми сівозмін. Їх розроблення ґрунтується на типах і підтипах землекористування [5].

На думку В. М. Будзяка, основною базою щодо оцінки земель та визначення найефективніших механізмів їх використання, у тому числі й створення умов сталого землекористування, є типізація земель. У рамках такої типізації обґрунтовуються певні класифікації земель, наприклад, категорії земель.

Сьогодні домінує цільове призначення земель, згідно з яким виділяють дев'ять категорій земель, у тому числі вісім, які вважаються землями несільськогосподарського призначення.

Офіційно затвердженою класифікацією земель нині є основне цільове призначення земель, тобто їх нормативно-цільове використання або нормативно-правовий режим використання залежно від видів діяльності, здійснюваних землевласниками чи землекористувачами, у тому числі й для суспільних потреб [1, с. 8].

На думку А. М. Третяка, зонування земель за типами землекористування і за доцільним використанням дає змогу розробляти механізми формування правового режиму і землевпорядного регламенту кожної земельної ділянки, що використовується для різних потреб. Базовим для зонування земель за типами землекористування і за доцільним використанням в Україні є їх поділ (класифікація) також за категоріями та цільовим призначенням.

З метою вдосконалення методично-правових підходів до планування більш ефективного використання земель, формування режиму землекористування та здійснення диференційованого підходу до формування й оцінки вартості земельного капіталу А. М. Третяк розробив класифікацію цільового призначення і дозволеного використання земель. З огляду на поставлену мету та існуюче нормативно-правове регулювання режиму землекористування, запропоновано складовими класифікації земель за їх категоріями визначити типи землекористування, цільове призначення земель та дозволене їх використання у межах законодавчо визначених категорій земель.

Автор зазначив, що типи землекористування – це різновид використання земель відповідно до певної типологічної ознаки: суспільних та соціально-економічних потреб, основного виду використання земель.

Також за результатами дослідження вищеназваного науковця було запропоновано виділення типів землекористування з урахуванням картограми типізації земель та еколого-економічної класифікації орних земель, а також оптимальних меж інтенсивного, активного, консервативного і природного або близького до природного ландшафту використання. Використовуючи класифікацію, завдяки накладанню меж зон визначили масиви підтипів сільськогосподарського землекористування відповідно до їх класифікації, а саме: до польового підтипу (зерново-бурякового підтипу) належать землі без обмежувальних чинників 1 і 2 класів придатності, які забезпечують окупність затрат вирощування цукрового буряку та інших сільськогосподарських культур інтенсивного виробництва; до польового підтипу належать землі з обмеженнями середньої інтенсивності 3 і 4 класів придатності, на яких передбачено вирощування

зернових і кормових культур з рівнем окупності затрат 1,35; до сіножатного підтипу належать землі 5 класу придатності, які мають суворі обмеження в ріллі [3].

Висновки. Аналіз публікацій стосовно класифікації землекористувань засвідчує, що науковці пропонують використовувати: 1) класифікації коефіцієнтів у співвідношенні окремих видів угідь на різних рівнях; 2) екологічну класифікацію орних земель.

Стосовно інвестиційної привабливості окремих типів землекористувань, то її поки що не розроблено. На наш погляд, вона повинна базуватися на показниках, що характеризують землекористування, а саме: розмір, площа, тип та вид спеціалізації, поділ за організаційно-правовими формами.

Бібліографічний список

1. Будзяк В. М. Несільськогосподарське землекористування: проблеми та пріоритети : монографія / В. М. Будзяк ; Нац. ун-т біоресурсів і природокористування України, Навч.-наук. ін-т зем. ресурсів та правознавства. – К. : Аграр Медіа Груп, 2013. – 396 с.
2. Євтушенко М. В. Зонування земель як економіко-правовий механізм раціонального землекористування [Електронний ресурс] / М. В. Євтушенко. – Режим доступу : <http://intkonf.org/evtushenko-mv-zonuvannya-zemel-yak-ekonomiko-pravoviy-mehanizm-ratsionalnogo-zemlekoristuvannya/>.
3. Землевпорядне проектування: організація території сільськогосподарських підприємств методом еколого-ландшафтного землеустрою : навч. посіб. / А. М. Третяк, В. М. Другак, Л. А. Гунько, І. П. Гетманьчик. – Херсон : ОЛДІ-ПЛЮС, 2014. – 236 с.
4. Структуризація землекористування міст для обґрунтування їхніх меж [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://kadastrua.ru/teritorialnij-zemleustrij/67-strukturizatsiya-zemlekoristuvannya-mist.html>.
5. Третяк А. М. Землевпорядне проектування : Теоретичні основи і територіальний землеустрій : навч. посіб. / Третяк А. М. – К. : Вища освіта, 2006. – 528 с.
6. Третяк А. М. Наукові основи економіки землекористування та землевпорядкування / А. М. Третяк, В. М. Другак. – К. : ЦЗРУ, 2003. – 337 с.

Ступень М., Черевко З. Особливості інвестиційної привабливості типів землекористування

Розкрито питання та основні характеристики класифікації, типізації і зонування землекористування. Подано результати наукового дослідження шляхів розвитку землекористування в країні, формування інвестиційної привабливості типів землекористування.

Ключові слова: землекористування, типізація, інвестиційна привабливість, зонування, класифікація.

Stupen M., Cherevko Z. Features typing land investment attractiveness

Disclosed issues and the main characteristics of classification, typing and land use zoning. The results of a scientific study on the development of land in the country, investment attractiveness of land use types.

Key words: land use, typing, investment attractiveness, zoning, classification.

Ступень М., Черевко З. Особенности инвестиционной привлекательности типов землепользования

Раскрыты вопросы и основные характеристики классификации, типизации и зонирования землепользования. Представлены результаты научного исследования путей развития землепользования в стране, формирования инвестиционной привлекательности типов землепользования.

Ключевые слова: землепользование, типизация, инвестиционная привлекательность, зонирование, классификация.