

Бурченя А., Сывулька А. Пути выхода сельскохозяйственных земель на новый уровень развития

Выявлены проблемы землеустройства, которые ведут к снижению урожайности сельскохозяйственных культур и ухудшению состояния охраны земель. Предложены способы частичного их решения.

Ключевые слова: землеустройство, проект землеустройства, новейшие технологии, эффективное использование, охрана земель.

УДК 631.1:332.334.72

ПРОБЛЕМИ ОРГАНІЗАЦІЇ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАНЬ АГРАРНИХ ПІДПРИЄМСТВ НА ЗАСАДАХ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

О. Баран, асистент

Львівський національний аграрний університет

Постановка проблеми. Удосконалення використання земельних ресурсів в аграрних підприємствах здійснюється через різні механізми – організаційно-економічні та екологічні заходи. Розміри та фінансово-економічна стійкість суб'єктів господарювання, їх ринкові позиції та стратегія розвитку, умови довкілля, зміст та напрями аграрної політики держави мають важливе значення для визначення сукупності заходів та порядку їх залучення. Проте реалізація механізмів і засобів управління землекористуванням, їх ефективність залежать від правильно визначених пріоритетів управлінських рішень, виявлених проблем, які потребують вирішення [8, с. 6].

Аналіз останніх досліджень і публікацій. На сьогодні проблема ефективності землекористування є актуальною. У багатьох суб'єктах господарювання використовують мінімальні технологічні можливості через обмеженість як власних, так і залучених ресурсів. Проблема раціоналізації використання земельних ресурсів за допомогою землеустрою в сучасних еколого-економічних умовах присвячені праці В. В. Горлачука [1], Д. С. Добряка [2], Л. В. Корнілова, А. Г. Мартина, А. М. Третьяка та інших відомих економістів-аграрників [3–9]. Проте існуючі підходи до оптимізації сільськогосподарського землекористування в сучасних умовах усе ще залишаються недостатньо дослідженими і потребують поглиблених наукових обґрунтувань.

Проте питання вдосконалення організації використання землекористування з урахуванням особливостей вітчизняного землеустрою, інституційних засад орендних відносин потребують подальших розробок.

Постановка завдання. Мета статті полягає у визначенні проблем організації використання землекористувань аграрних підприємств та обґрунтуванні шляхів удосконалення їх організації й відтворення на рівні аграрних підприємств землеустрою.

Виклад основного матеріалу. Функціонування значної кількості аграрних підприємств, у використанні яких перебуває майже 50 % усіх сільськогосподарських

угідь, значно утруднює здійснення моніторингу та контролю за землекористуванням, результати яких є основою для прийняття управлінських рішень.

Сучасний землеустрій ґрунтується на застосуванні орендних відносин, які є особливою та поширеною формою реалізації земельної власності й управління використанням землі. Тому принципово важливо надавати й отримувати в оренду не вибірково, а суцільні масиви земельних ресурсів, оскільки орендарі часто зловживають стосовно орендодавців. Вони можуть через певні спірні питання відмовитись від земельних ділянок орендодавців, не зважаючи на те, де вони знаходяться.

На сьогодні в Україні пройдено найскладніший етап земельної реформи – проведено роздержавлення і приватизацію земель сільськогосподарського призначення. Започатковано ринковий обіг земельних ділянок між землевласниками та землекористувачами, хоча він поки що не є повноцінним. Практично цим створено початкові умови для ефективного господарювання на землі в ринковій економіці.

Під час земельної реформи та реформування аграрного сектору набули розвитку певні тенденції, що мають неоднозначні наслідки. До них належать такі:

1. Парцеляція земельних масивів і створення великої кількості невеликих за площею малоефективних господарств. Законодавче закріплення можливості реалізації громадянами права вимоги на відведення земельної частки (паю) в натурі (на місцевості) створило умови для формування великої кількості малих за площею угідь товарних господарств;

2. Формування “товарних масивів сільськогосподарських земель” на основі оренди землі у дрібних власників. У результаті земельної реформи, роздержавлення і приватизації 27 млн га земель сільськогосподарського призначення стали власністю 6,9 млн громадян із середнім розміром земельної частки (паю) близько 4 га. Більшість земельних часток передається в тимчасове користування (насамперед на умовах оренди) великим сільськогосподарським підприємствам. Сьогодні такі підприємства використовують 18,8 млн га сільськогосподарських угідь, з яких понад 90 % орендують у громадян.

Оренда землі у дрібних власників має негативні сторони для колективних сільськогосподарських товаровиробників. Наприклад:

➤ доводиться укладати договори оренди з багатьма власниками земельних часток, включаючи спадкоємців, більшість з яких проживають у містах, а то й за кордоном. Більшість договорів оренди укладають на короткий термін (переважно на п’ять років). Часте переукладання договорів, розрахунки з виплати орендної плати багатьом орендодавцям зумовлюють значний обсяг робіт, пов’язаних з орендою землі;

➤ господарювання на орендованій землі унеможлиблює довгострокове іпотечне кредитування сільськогосподарських товаровиробників, що не дозволяє технічно та технологічно переоснастити сільськогосподарське виробництво;

➤ на практиці часто застосовують виокремлення земельних часток для заснування фермерського господарства, передачі іншому орендарю чи приєднання до особистого селянського господарства, що спричинює порушення цілісності

земельних масивів, руйнування сівозмін, а то й створює черезсмузжя. Усе це не сприяє підвищенню ефективності товарного виробництва;

3. Різке зниження продуктивності угідь, погіршення їх якісного стану. У період паювання і приватизації землі та реформування організаційної структури аграрного сектору практично не виділялися кошти на відтворення родючості ґрунтів і захист земель від негативних впливів природного та антропогенного характеру. Це призвело до значного поширення деградації ґрунтів, зниження їх продуктивності.

Не сприяє покращанню ситуації й охарактеризований вище стан орендних відносин. Як було зазначено, більшість (близько 87 %) договорів оренди землі укладають терміном до п'яти років. Це не відповідає технологічним вимогам ротачі сівозмін, загалом не стимулює орендаря до інвестування довгострокових проектів охорони земель і відтворення родючості ґрунтів. Наразі орендар вкладає кошти в засоби, які щорічно повністю переносять свою вартість у новостворений продукт – мінеральні добрива та пестициди, які за великих доз внесення зумовлюють подальше виснаження та забруднення ґрунтів. Тому важливо налагодити дієвий контроль з боку державних землеохоронних органів над дотриманням чинного законодавства щодо екологічнобезпечного, раціонального використання продуктивних угідь землевласниками та землекористувачами, використовуючи всі можливі заходи як стимуляційного, так і примусового характеру [4].

Стратегічним напрямом використання земельного фонду країни повинна стати його оптимізація завдяки встановленню економічно та екологічно обґрунтованих співвідношень між різними факторами та видами землекористувань. Враховуючи, що в результаті земельної реформи понад дві третини сільськогосподарських угідь, у тому числі майже чотири п'ятих ріллі, перебуває у приватній власності, необхідно розробити механізм їх трансформації, передбачивши викуп земель державою, відшкодування власникам і землекористувачам втрачених прибутків, коли орні землі відводять під консервацію або трансформують у кормові угіддя. За згодою власників земельних ділянок, які підлягають виведенню з інтенсивного обробітку, можна й надалі залишити ці ділянки в їх власності як площі під лісом чи кормовими угіддями з відповідним зазначенням виду угіддя в державному акті про право приватної власності на землю.

В оренді також повинні бути не тільки земельні ділянки, а й майно орендодавця, ползахисні лісосмуги, шляхова мережа, інші угіддя, які знаходяться у межах контуру орендованих сільськогосподарських земель (сіножаті, пасовища, землі під водою, лісом тощо). Тобто йдеться про цілісні земельно-майнові комплекси, а не окремі частки земельних угідь. Механізм землекористування на засадах оренди передбачає здійснення не тільки орендних виплат, а й сплату податків за землю. Вказані кошти можна застосувати для покращання земельних ресурсів, охорони та відтворення ґрунтів [7, с. 28].

Найпопулярнішим способом обходу встановленого мораторію є укладання попередніх договорів купівлі-продажу, які повинні набути чинності після завершення дії мораторію. Причина цього – огріхи в чинному земельному законодавстві.

З метою запобігання поширенню монополії пропонується встановити можливу максимальну площу оренди однією юридичною чи фізичною особою, враховуючи регіональні особливості аграрного виробництва. Вкладання капіталу в землекористування з боку переробних підприємств доцільно дозволяти лише на умовах оренди землі, але також з певними обмеженнями розмірів загальної площі орендованих угідь та обов'язками участі таких інвесторів у соціально-економічному розвитку сільських територій. Підприємствам, основним видом діяльності яких є несільськогосподарська (крім переробних), доцільно заборонити оренду (а згодом і купівлю) земель сільськогосподарського призначення. Такі обмеження існують в інших країнах, натомість держава всіляко сприяє зайнятості селян в аграрному виробництві.

Наявність орендних відносин, оренда земельних ділянок і земельних часток (паїв) є основою забезпечення продуктивного використання землі та управління ним. Вона дозволяє одержати селянам – власникам паїв орендну плату як основу їх доходів, зростання їх добробуту, покращання якості життєдіяльності.

Розробляючи проекти землеустрою, не достатньо зосереджуватися лише на екологічному аспекті проектних рішень. Потрібно застосовувати принципово нові управлінські рішення, згідно з якими екологічна ефективність повинна супроводжуватись вигідними економічними показниками використання землі [1, с. 69]. Це означає, що під час проектування систем сівозмін та їх впровадження у практику господарювання аналіз балансу гумусу у ґрунтах має супроводжуватись визначенням обсягів урожайності сільськогосподарських культур, їх потенціалу, рентабельності та дохідності виробництва. Іншими словами, управлінські рішення повинні передбачати еколого-економічні наслідки впровадження сівозмін.

Розвиток різних форм власності на землю з домінуванням земель приватної власності в структурі сільськогосподарських угідь як основи землеустрою призвів до розподілу прав та обов'язків між суб'єктами земельних відносин і державними органами управління земельними ресурсами з делегуванням значних повноважень суб'єктам господарювання [9, с. 256]. На сучасному рівні нормативно-правової бази практично не відпрацьовано методи та механізми впровадження й застосування матеріалів національної та регіональних програм прогнозування, планування й організації раціонального використання земель. Вимоги щодо обов'язковості здійснення організації території аграрних підприємств, домогосподарств, сільських територій практично не дотримуються.

Беручи до уваги перелічені недоліки, виникає необхідність формування нових концептуальних положень державного управління та регулювання використання земельних ресурсів у напрямі розширення повноважень органів державної влади, місцевого самоврядування щодо питань оптимізації сільськогосподарського землекористування незалежно від форм власності й організаційно-господарського устрою. Треба використовувати сучасні методики створення та реструктуризації сільськогосподарських підприємств у напрямі забезпечення комплексності проектних рішень з еколого-економічним обґрунтуванням, яке б базувалося на аналітичних та прогнозних оцінках та індикаторах.

Механізм формування стійкого й ефективного використання сільсько-господарських земель з урахуванням його екологічної складової являє собою цілісну сукупність методів та інструментів, за допомогою яких організують, регулюють і координують процеси використання земель та їх охорони, забезпечують відтворення родючості ґрунтів як природно-ресурсного елементу суспільного багатства і специфічного екологічного блага. На сьогодні використання сільськогосподарських земель має здійснюватися на екологічній основі, тобто із забезпеченням екологічної рівноваги на прилеглих територіях у процесі взаємодії людини і природи, узгодженням екологічних та економічних інтересів. Водночас у політико-економічному аспекті земля є об'єктом суспільних (земельних) відносин, що відрізняє її від природно-наукового розуміння.

Оптимальні сільськогосподарські підприємства різних організаційно-правових форм господарювання та розмірів повинні базуватися на використанні нормативно-правових, економічних, технологічних заходів щодо впорядкування та обґрунтування процесу використання й охорони земель. Врахування вимог зовнішнього соціально-економічного середовища господарювання дасть змогу досягти високої функціональної придатності моделей та проектів землеустрою [2, с. 14]. Наявність матеріально-технічної, фінансово-економічної, інформаційної складових ресурсного потенціалу агроформувань є важливим чинником, що визначає можливості управлінських рішень щодо відтворення їх земельних ресурсів.

Застосування системного управління земельними ресурсами аграрних підприємств на засадах врахування особливостей орендних відносин, проектування землеустрою допоможе уникнути багатьох недоліків в організації землевпорядних процесів, які спостерігаються в сучасних умовах.

Висновки. З метою покращання організації використання землекористувачів аграрних підприємств, а також підвищення ефективності і створення умов для формування конкурентоспроможного аграрного виробництва необхідно вжити радикальних заходів з оптимізації раціонального використання земель з урахуванням екологічних чинників і вимог екологічної безпеки господарювання в аграрній сфері. Зокрема, доцільно запровадити суттєві штрафні санкції за перевищення допустимих нормативів рівня використання земель і деградації ґрунтів. Використання принципів оцінки ефективності управлінських рішень за фактичними показниками продуктивності сільськогосподарських угідь, родючості ґрунтів та тенденцій їх змін підвищить мотивацію у досягненні необхідних ефектів, з одного боку, а з іншого – відповідальність проектувальників за розроблені пропозиції.

Бібліографічний список

1. Горлачук В. В. Земельний менеджмент : [навч. посіб.] / Горлачук В. В., Песчанська І. М., Скороходов В. А. – К. : ВД «Професіонал», 2006. – 192 с.
2. Добряк Д. С. Землеустрій – наукова основа раціонального використання та охорони земельних ресурсів / Д. С. Добряк, А. Г. Мартин // Землеустрій і кадастр. – 2006. – № 1. – С. 10-16.
3. Загурський О. М. Державне регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення / О. М. Загурський // Економіка АПК. – 2008. – № 12. – С. 100-107.

4. Земельний кадастр : підручник / [М. Г. Ступень, О. Я. Микула, Є. С. Лавейкіна та ін.] ; за заг. ред. М. Г. Ступеня. – Львів, 2011. – 309 с.
5. Карпенко А. М. Шляхи удосконалення використання земельних ресурсів у сільсько-господарському виробництві / А. М. Карпенко // Вісник Білоцерківського державного аграрного університету : зб. наук. праць. – Біла Церква, 2009. – Вип. 63. – С. 143-146.
6. Мармуль Л. О. Регіональне управління та регулювання використання земельних ресурсів : [монографія] / Л. О. Мармуль, В. А. Романова. – К. : ННЦ "Інститут аграрної економіки", 2007. – 192 с.
7. Ревенко М. М. Роль держави в регулюванні відносин власності на землю / М. М. Ревенко // Економіка АПК. – 2002. – № 5. – С. 27-30.
8. Сисолін П. Українська земля – багатство держави / П. Сисолін // Техніка АПК. – 2009. – № 11-12. – С. 6-7.
9. Транченко О. М. Ефективність використання земельних ресурсів у сільськогосподарських підприємствах Черкаської області / О. М. Транченко, А. М. Шатохін // Зб. наук. праць Уманського державного аграрного університету / [редкол. А. Ф. Головчук (відп. ред.) та ін.]. – Умань : УНУС, 2012. – Вип. 77, ч. 2. – С. 253-262.

Баран О. Проблеми організації використання землекористувань аграрних підприємств на засадах землеустрою

У статті виявлені проблеми організації використання землекористувань аграрних підприємств. Вони стосуються зменшення родючості ґрунтів, продуктивності сільськогосподарських угідь, погіршення структури землеустрою та землеволодінь. Йдеться про необхідність вжиття радикальних заходів з оптимізації раціонального використання земель з урахуванням екологічних чинників і вимог екологічної безпеки господарювання в аграрній сфері з метою покращання організації використання землекористувань аграрних підприємств, а також підвищення ефективності і створення умов для формування конкурентоспроможного аграрного виробництва.

Ключові слова: аграрні підприємства, земельні ресурси, землеустрій, використання земель, землекористування.

Baran O. Problems of formation of agrarian enterprises land use on the basis of land organization

Problems of formation of agrarian enterprises land use are identified in the article. They are related to the reduction of soil fertility, agricultural lands productivity, deterioration of land organization and land use structures. There is the necessity to take drastic measures to optimize the efficient use of land, taking into account ecological factors and requirements of environmental safety management in agriculture in order to improve the land use of agricultural enterprises and to increase the efficiency and create conditions for the formation of a competitive agrarian production.

Key words: agrarian enterprises, land recourses, land organization, the use of lands, land use.

Баран О. Проблемы организации использования землепользований аграрных предприятий на основе землеустройства

В статье выявлены проблемы организации использования землепользований аграрных предприятий. Они касаются уменьшения плодородия почв, продуктивности сельскохозяйственных угодий, ухудшения структуры землеустройства и землевладения. Речь идет о необходимости принятия радикальных мер по оптимизации рационального использования земель с учетом экологических факторов и требований экологической безопасности хозяйствования в аграрной сфере с целью улучшения организации использования землепользований аграрных предприятий, а также для повышения эффективности и создания условий для формирования конкурентоспособного аграрного производства.

Ключевые слова: аграрные предприятия, земельные ресурсы, землеустройство, использование земель, землепользования.