

ФОРМУВАННЯ ІНВЕСТИЦІЙНО-ПРИВАБЛИВИХ ТИПІВ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

*Гулько Л.А., кандидат економічних наук, доцент
Національний університет біоресурсів
і природокористування України*

У статті розглянуто питання формування сільського господарського землекористування в умовах нових земельних відносин. Розкрито поняття типу землекористування. Наведено рекомендації щодо формування інвестиційно-привабливих та екологічнобезпечних типів сільськогосподарських землекористувань.

Ключові слова: *землекористування, класифікація, придатність земель, інвестиційна привабливість, типізація.*

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 [1].

Тому, важливим є розв'язання питання впорядкування землекористування сільськогосподарських підпри-

ємств із забезпеченням стійкості ландшафтів проти несприятливого природного та антропогенного впливу в умовах нових земельних відносин та диференціації земельних угідь за напрямками використання.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

Розробка наукової проблематики, пов'язаної з формуванням землекористування сільськогосподарських підприємств в умовах нових земельних відносин, а також проблеми інвестиційної привабливості землекористування й оцінки його ефективності, в останні роки посилилася. Необхідно, перш за все, відмітити праці таких науковців, як Д.І. Бабміндра, Д.С. Добряк, Й.М. Дорош, А.Г. Мартин, О.С. Новоторов, С.О. Осипчук, А.Я. Сохнич, А.М. Третяк та ін. Зокрема, за результатами досліджень А.М.

Третяка офіційно затверджено класифікацією земель за цільовим призначенням, тобто використання залежить від видів діяльності, здійснюваних землевласниками чи землекористувачами.

У монографії Д.С. Добряка, Канаша О.П., Бабмінди Д.І. та Розумного І.А. пропонується поділ земель за придатністю для вирощування основних сільськогосподарських культур завдяки проведенню еколого-економічної класифікації придатності орних земель [2].

Разом з тим, багато питань щодо організації території сільськогосподарських підприємств та формування інвестиційної привабливості типів землекористування практично не досліджувалися.

Мета статті - висвітлення пропозицій з організації території сільськогосподарських підприємств, створення екологічно стабільних ландшафтів та визначення інвестиційної привабливості землекористування.

Виклад основного матеріалу

В Україні, відповідно до чинних норм права, землекористування, як і землеволодіння, визначаються в основному через об'єм понять:

- земельна ділянка як частина земної поверхні з встановленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами;

- право власності володіння та користування на таку земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться;

- право власності, володіння та користування на таку земельну ділянку, розповсюджується на простір, що знаходиться над і під поверхнею діля-

нки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд.

Таке визначення суті землекористування недостатнє і не вичерпує всієї сукупності ознак, властивих його змісту. Поняття землекористування варто розглядати в технічному, правовому й економічному аспектах. У технічному відношенні землекористування являє собою земельний масив, який складається з одного або ряду земельних ділянок, відмежованих на місцевості. У правовому відношенні землекористування визначається як установлені законодавством види, форми і порядок користування землею у відповідних межах. Економічний зміст землекористування розглядається як функціонування землі (як засобу виробництва) засобів виробництва, нерозривно пов'язаних із землею [3].

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

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.

Під типом землекористування слід розуміти земельний масив, що поєднує різні правові форми використання землі за однорідним рельєфом місцевості, морфологічними ознаками, ступенем підданості ґрунтів ерозії та рівнем окупності витрат на вирощування сільськогосподарських культур.

Для інвестиційної привабливості сільськогосподарського землекористування потрібно знати, який урожай можна одержати з конкретної земельної ділянки і які будуть витрати на його досягнення. Такі дані виробничої продуктивності землі відображає еколого-економічна класифікація придатності орних земель, що ґрунтується на рівні окупності витрат на вирощування сільськогосподарських культур та агроекологічній придатності ріллі [4].

В основу еколого-економічної класифікації покладено такі основні принципи [5]:

1) використовувані для класифікації орних земель ознаки мають числовий вираз і включають дані економічної оцінки земель;

2) виділені класи придатності сприяють охороні й підвищенню родючості земельних угідь і враховують підданість ґрунтів ерозії;

3) класи придатності характеризують інвестиційну привабливість конкретних земельних ділянок для вирощування сільськогосподарських культур.

Як один із основних критеріїв придатності орних земель, пропонується використати показник окупності витрат виробництва [4].

Тобто, класи придатності орних земель виділяють на підставі рівня окупності витрат основних сільськогосподарських культур із диференціацією ступеня підданості ґрунтів ерозії, характеру зволоження та інших факторів, які значною мірою впливають на ефективність виробництва. Виділені класи придатності орних земель характеризують високоякісне різноманіття деяких землеволодінь і землекористувань, придатність землі для вирощування окремих видів культур, вплив

конкретних її ділянок на одержання доходів від виробництва. При цьому слід зазначити, що один і той же самий тип ґрунту неоднаково придатний для вирощування сільськогосподарських культур. Із метою найбільш повного використання властивостей родючості ґрунтів, природно-кліматичних факторів зони розміщення земель рекомендується розміщувати посіви у найсприятливіших умовах.

При використанні земельних ділянок для вирощування сільськогосподарських культур окупність витрат повинна забезпечуватися на рівні ведення розширеного виробництва 1,30 і вище. За окупності витрат нижче 1,0 вартість валового продукту буде нижча від витрат і сільськогосподарське підприємство матиме лише збитки. Окупність у розмірі від 1,0 до 1,30 свідчить про перевищення вартості валового продукту над витратами, але вона нижча від середнього нормативу по Україні, який забезпечує розширене відтворення.

Сільськогосподарські культури доцільно вирощувати на ґрунтах, які з окупністю витрат 1,30, і чим вона вища, тим економічно доцільніше вирощування культур.

Практично економічно придатними можна вважати всі землі, які забезпечують окупність витрат понад 1,0. Для конкретних регіонів (зон) цей показник розраховують, виходячи з конкретних умов розширеного виробництва.

Головним критерієм оцінки економічної ефективності господарської діяльності сільськогосподарських підприємств є рівень їх рентабельності, що розраховується на основі величини отриманого суб'єктом підприємницької діяльності прибутку.

Таким чином, під рентабельністю

слід розуміти відносний показник ефективності роботи підприємства, котрий у загальній формі обчислюється як відношення прибутку до витрат.

Відповідно до даних державних статистичних спостережень, середній багаторічний рівень рентабельності виробництва зерна по Україні за останні роки становив 30 %, що дозволило, в свою чергу, прийняти вихідний показника рівня окупності витрат величину 1,30.

В основу класифікації придатності орних земель покладено показник окупності витрат зокремленої економічної оцінки орних земель, що відображає врожайність відповідної культури і витрати на її одержання та дані бонітування [5].

Грунтуючись на розрахунках і показниках зокремленої економічної оцінки ріллі та бонітування ґрунтів, у межах земельно-оціночного району орні землі землекористувачів і землеволодінь поділяють на три групи та п'ять класів придатності [4].

До першої групи належать орні землі, які забезпечують рівень окупності витрат при вирощуванні основних сільськогосподарських культур понад 1,30.

У другу групу входять незмиті й слабозмиті орні землі, що не забезпечують окупності витрат при вирощуванні сільськогосподарських культур інтенсивного виробництва (в основному цукрових буряків, кукурудзи на зерно та інші на рівні 1,30 і вище).

Третя група об'єднує середньозмиті та сильнозмиті орні землі, як правило, при вирощуванні на них сільськогосподарських культур інтенсивного виробництва, де рівень окупності витрат становить нижче 1,30.

У подальшому землі першої й третьої груп диференціюють за ступенем

еродованості або іншими факторами, які значною мірою впливають на ефективність землеробства.

Дані такої класифікації орних земель використовують при оптимізації структури угідь і посівних площ, розробці проектів внутрішньогосподарського землевпорядкування території сільськогосподарських підприємств та розв'язанні інших питань з організації раціонального використання й охорони земель.

До першого класу належать кращі за ґрунтами і технологічними властивостями земельні ділянки ріллі, з рівним або слабохвильовим рельєфом, не піддані ерозії. Ступінь окультурення ґрунтів високий або вищий від середнього, вони середньо чи добре забезпечені поживними речовинами, з належним засвоєнням добрив. Водний режим природно добрий або забезпечений дренажем. На цих землях висока (понад 1,30) окупність витрат при вирощуванні всіх сільськогосподарських культур.

Землі другого класу мають деякі помірні обмеження через ерозійну небезпеку, слабе перезволоження, яке регулюють агротехнікою, недостатній вміст поживних речовин у ґрунті тощо. Придатні для вирощування всіх сільськогосподарських культур, але потребують протиерозійних або інших меліоративних заходів. Потребують також додаткових порівнянь з першим класом затрат праці та засобів на виробництво одиниці продукції. Забезпечують окупність витрат понад 1,30 при вирощуванні всіх сільськогосподарських культур.

Землі третього класу мають певні обмеження, які призводять до скорочення набору можливих культур (низька водопроникність, кам'янистість, низька продуктивність, слабка ерозія

тощо). Окупність витрат на вирощування сільськогосподарських культур інтенсивного виробництва (цукрові буряки, овочі, кукурудза на зерно тощо) нижча 1,30. Потребують застосування спеціальних протиерозійних і меліоративних заходів. При правильній агротехніці дають добрий урожай зернових та інших культур. На землях цього класу розміщують, в основному, культури, вирощування яких забезпечує необхідну окупність витрат для розширеного відтворення.

Для земель четвертого класу характерні обмеження (великі схили, підданість ерозії, низька водозатримна здатність тощо). Грунти з низькою родючістю, за винятком чорноземів і темно-сірих. Окупність витрат на вирощування інтенсивних сільськогосподарських культур нижча 1,30. Придатні для вирощування не багатьох сільськогосподарських культур, потребують при цьому спеціальних протиерозійних або інших заходів захисту. За чіткого дотримання агротехніки деякі культури на цих землях можуть бути середньо- й високопродуктивними. Використовують в основному, у ґрунтозахисних сівозмінах.

Землі п'ятого класу мають сильні обмеження для використання в рослинництві (великі схили, інтенсивна ерозія, поганий дренаж, низька водозатримна здатність та ін.). При відповідній агротехніці та поліпшенні їх можна використовувати як кормові угіддя або під постійне залуження. Частина цих земель переводяться під консервацію.

Таким чином, диференціація земель за екологічними і економічними показниками передбачає всі орні землі поділити на п'ять класів придатності орних земель для вирощування сільськогосподарських культур.

При обліку природних властивос-

тей території (клімат, ґрунти, рельєф місцевості, умови зволоження та ін.) для цілей сільського господарства й землевпорядкування розрізняють два підходи: еколого-ландшафтний і агро-екологічний.

Еколого-ландшафтний підхід враховує ландшафтну диференціацію території з виділенням еколого-ландшафтних зон (типи, підтипи, види) і припускає устрій території за визначеними частинами агроландшафту (місцевості, урочища, підурочища, фації) [6].

Землевпорядне проектування на ландшафтній основі починають з еколого-ландшафтного мікророзподілу території сільськогосподарського підприємства, яке проводять у процесі підготовчих робіт до складання проекту землевпорядкування, і закінчують формуванням екологічно однорідних ділянок. До них прив'язують систему господарства, землеробства, природоохоронні заходи. Додатково проектують організаційно-територіальні заходи, що підвищують екологічну стійкість (стабільність) території: мікрозаповідники, міграційні коридори, зони рекреації, ландшафтно-екологічних ніш та ін.

За результатами ландшафтної типізації земель та еколого-економічної класифікації придатності орних земель опрацьовуються пропозиції щодо формування інвестиційно-привабливих типів землекористування.

Останнє передбачає наукове обґрунтування створення (реконструкції) стійкого і високопродуктивного сільськогосподарського землекористування, визначенням придатності земель для ведення розширеного виробництва найдохіднішої сільськогосподарської продукції із забезпеченням збереження врівноваженого стану

в природному середовищі.

При землевпорядкуванні еколого-економічну й агроекологічну інформацію прямо або опосередковано використовують щоб обґрунтовано сформувавши землекористування сільськогосподарських підприємств і всі складові та елементи проекту устрою їхньої території. Але особливо важлива її роль при формуванні агроекосистем: типів і підтипів землекористування, масивів угідь та сівозмін, полів і робочих ділянок, інших елементів внутрішнього устрою [5]. Зокрема:

- проєктують типи і підтипи сівозмін із метою формування землекористування конкурентоспроможних сільськогосподарських підприємств;

- установлюють склад і співвідношення угідь у суворій відповідності з придатністю земель для повноцінного життєзабезпечення рослин, відтворення джерел родючості, одержання високих і сталих врожаїв сільськогосподарських культур, для суворого виконання режимних агроландшафтних вимог;

- визначають доцільність й обсяги трансформації та поліпшення угідь, що забезпечують повніше використання природного і соціально-економічного потенціалу території, підвищення інтенсивності землекористування, збереження довкілля;

- проєктують систему сівозмін (їхні типи, види, кількість, розміри, розміщення); можливі позасівозмінні ділянки з чергуванням сільськогосподарських культур у часі, технічні й технологічні особливості їх вирощування;

- формують робочі ділянки на основі агроекологічно однорідних ділянок, які за якістю та розміщенням об'єднуються у поля сівозмін, що характеризуються максимально вирі-

вняним агротехнічним фоном і технологічними властивостями, які впливають на економіку;

- розробляють заходи й технології обробітку сільськогосподарських культур, які розраховані на високу врожайність, енерго- і ресурсозбереження, природоохоронний режим;

- установлюють обмеження прав у використанні земель та механізми регулювання земельних відносин.

Наведені методичні прийоми застосовують також при формуванні пасовищних і сінокісних агроекосистем, упорядкуванні територій пасовищ і сіножатей. Агроекологічні властивості земель співвідносяться з вимогою великої кількості видів трав'яної рослинності.

Типи землекористування визначають з урахуванням оптимальних меж інтенсивного, активного, консервативного і природного або близького до природного ландшафту використання.

До польового типу (зернобурякового підтипу) належать землі без обмежувальних факторів 1-го і 2-го класів придатності, що забезпечують окупність витрат на вирощуванні цукрових буряків та інших сільськогосподарських культур інтенсивного виробництва на рівні вище 1,30.

Польовий тип об'єднує землі з обмеженнями середньої інтенсивності 3-го і 4-го класів придатності, на яких передбачено вирощування зернових і кормових культур із рівнем окупності витрат 1,30.

До сіножатного типу належать землі 5-го класу придатності, що мають суворі обмеження в ріллі.

За допомогою картограм ландшафтної типізації земель та еколого-економічної класифікації орних земель, шляхом накладання меж зон та класів визначають масиви інвести-

ційно-привабливих та екологічнобезпечних типів землекористування відповідно до їхньої класифікації (рис.).

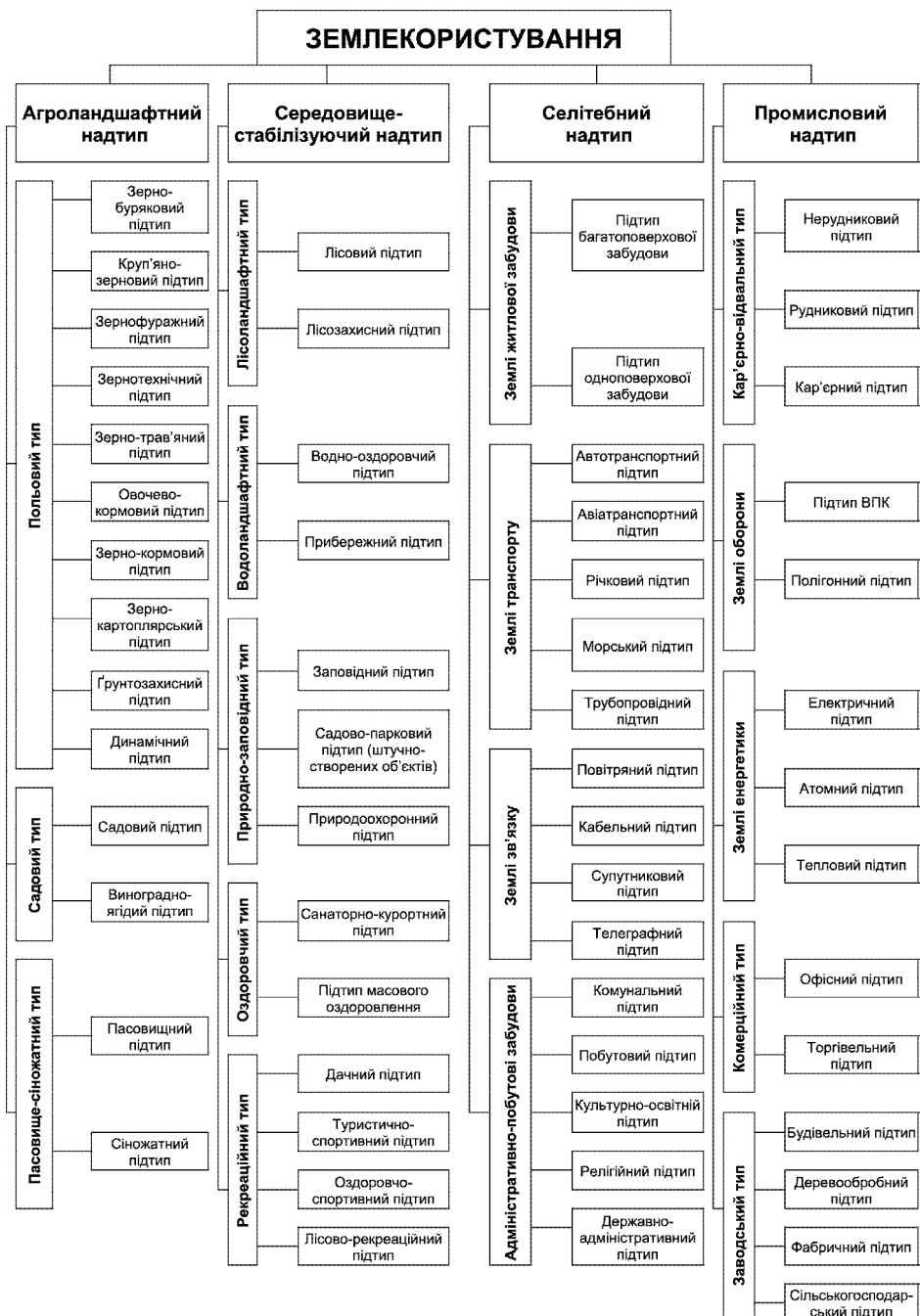


Рис. Структура формування інвестиційно-привабливих та екологічнобезпечних типів землекористування

На графічній частині розроблюваних пропозицій виділяють окремо оброблювані ділянки землі, завдяки використанню яких з урахуванням еколого-ландшафтних вимог досягають найвищої продуктивності сільськогосподарських угідь. Одночасно розв'язують питання залуження схилів та інших земель, консервації земель, переведення малопродуктивних угідь в інші види угідь, розміщення міжгосподарської дорожньої мережі, територій з основним режимом використання та інші.

Таке опрацювання дає можливість створити першопочатковий «каркас» еколого-ландшафтної організації території, на основі якого в подальшому складають проекти формування землекористувань сільськогосподарських підприємств та фермерських господарств внутрішньогосподарської організації їхньої території.

У результаті розподілу земель за інвестиційно-привабливими типами землекористування розробляють такі заходи [5]:

- встановлення цільового призначення і використання земель у розрізі сільськогосподарських підприємств, фермерських та селянських господарств;
- розміщення меж сівозмін;
- проектування комплексу природоохоронних, меліоративних і протиерозійних заходів;
- виділення особливо цінних продуктивних угідь та встановлення режиму їх використання;
- виведення орних земель під консервацію;
- обмеження і виділення земель, які мають особливий режим використання та обмеження в правах;
- визначення (вдосконалення) спеціалізації й рекомендованих розмірів

сільськогосподарських підприємств, фермерських господарств з урахуванням економічного стану території та доцільного використання земель.

Утворення землекористування сільськогосподарських підприємств являє собою землевпорядний процес, у результаті якого на основі розробки проекту землеустрою створюються територіальна основа для ефективного функціонування.

Висновки

Основою при формуванні інвестиційно-привабливих та екологобезпечних типів сільськогосподарських землекористувань повинні бути еколого-ландшафтна типізація земель як один з елементів ландшафтного районування та еколого-економічна класифікація придатності земель як база визначення інвестиційної привабливості землекористування.

Список літератури

1. *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/>.
2. *Добряк Д.С., Канах О.П., Бабміндра Д.І., Розумний І.А.* Класифікація сільськогосподарських земель як наукова передумова їх екологобезпечного використання. – К. : Урожай, 2007. – 464 с.
3. *Третяк А.М.* Економіка землекористування та землевпорядкування. – К. : ТОВ ЦЗРУ, 2004. – 542 с.
4. *Третяк А.М., Другак В.М., Третяк Р.А.* Метод еколого-економічної класифікації придатності земель для вирощування основних сільськогосподарських ку-

льтур. Свідоцтво про реєстрацію авторського права на твір № 9598 від 19.03.2004 р.

5. Третяк А.М., Другак В.М., Леонець В.О. Третяк Р.М., Гунько Л.А. Методичні рекомендації еколого-ландшафтного землевпорядкування сільськогосподарських підприємств. – К. : ННЦ «Інститут аграрної економіки», 2006. – 92 с.
6. Осипчук С.О. Сільськогосподарське землекористування України (сутність, проблеми, напрями вдосконалення) // Землеустрій і кадастр. – 2005. – № 3. – С. 51–71.

* * *

The article considers the formation of agricultural land in the economic conditions of the new land relations. Opened term land use. The recommendations for the formation

of investment-attractive and environmentally safe types of agricultural land use.

Keywords: *land use, classification, land suitability, investment attractiveness, typing.*

* * *

В статье рассмотрены вопросы формирования сельского хозяйственного землепользования в условиях новых земельных отношений. Раскрыто понятие типа землепользования. Приведены рекомендации по формированию инвестиционно-привлекательных и экологобезопасных типов сельскохозяйственных землепользований.

Ключевые слова: *землепользование, классификация, пригодность земель, инвестиционная привлекательность, типизация.*