

УДК 332.3

Олена Макарова

Olena Makarova

**ОСНОВНІ ПРОБЛЕМИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ
АГРАРНИХ ПІДПРИЄМСТВ****THE MAIN PROBLEMS OF LAND MANAGEMENT OF AGRARIAN ENTERPRISES**

Стаття присвячена вивченню перешкод, які постають перед аграрними підприємствами під час управління використанням земельних ресурсів. Особливу увагу приділено розгляду проблем розвитку земельних відносин. Автором статті визначено недосконалість сучасної системи управління земельними ресурсами та необхідність формування відповідного інструментарію для її покращення.

Ключові слова: земля, земельні відносини, земельні ресурси, управління земельними ресурсами, аграрні підприємства.

Статья посвящена изучению проблем, которые возникают в деятельности аграрных предприятий во время управления использованием земельных ресурсов. Особое внимание уделено анализу проблем развития земельных отношений. Автором статьи определено несовершенство современной системы управления земельными ресурсами и необходимость формирования соответствующего инструментария для ее улучшения.

Ключевые слова: земля, земельные отношения, земельные ресурсы, управление земельными ресурсами, аграрные предприятия.

The article is devoted to the study of the problems which arise in the activities of agrarian enterprises during the management of land resources usage. Particular attention is paid to the analysis of the problems of land relations development. The author of the article has determined the imperfection of modern system of land resources management and the need for the formation of appropriate tools for its improvement.

Keywords: land, land tenure, land resources, land resources management, agrarian enterprises.

Постановка проблеми. Реформування, що відбуваються сьогодні в економіці країни й агропромисловому комплексі, суттєво змінили організаційно-правові й організаційно-територіальні форми аграрних підприємств, форми власності на землю й інші засоби виробництва, земельні відносини, порушили організацію виробництва, праці та управління в них, знизили ефективність використання земельних, грошово-матеріальних і трудових ресурсів. У результаті цього суттєво збільшилася кількість підприємств, змінилися їх межі, площі, організація виробництва й території. Всі ці перетворення історично зумовлені й пов'язані із закономірностями розвитку суспільства.

У період проведення земельної реформи і трансформації земельного законодавства аграрні підприємства, щоб отримати прибуток і вести ефективну господарчу діяльність, мають подолати багато проблем щодо забезпечення максимального задоволення економічних інтересів землевласників і землекористувачів, найбільш повного й ефективного використання виробничого потенціалу підприємств і закріплених за ними земель, а також дотримання природоохоронного законодавства, особливих режимів і умов використання земель. Таким чином, невирішеність численних проблем з питань управління земельними ресурсами актуалізує обраний напрям досліджень.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Характеристиці та визначенню проблем і перешкод управління та використання земельних ресурсів присвячені дослідження багатьох науковців та практиків, зокрема, праці М. М. Федорова, Д. Добряка, О. В. Олійник, Т. І. Олійник, О. Гнатковича, С. Смолінської, Г. Скрипник, О. Кіри, П. І. Пушкаренко, І. Осадчої [1; 4; 5; 6; 7; 8] та інших. В їх роботах ґрунтовно розглянуто проблеми нормативно-правового забезпечення земельних відносин, проблеми державної земельної політики, приділено увагу питанням трансформації земельних відносин до ринкових умов. Однак не досить чітко розглянуто питання управління земельними ресурсами на внутрішньогосподарському рівні. Тому, подальше вивчення зазначеної проблематики в умовах проведення земельної реформи не втрачає своєї актуальності і сьогодні.

Метою статті є теоретичне визначення й обґрунтування сутності та змісту основних проблем розвитку управління земельними ресурсами аграрних підприємств.

Виклад основного матеріалу дослідження. На кожному етапі розвитку суспільства формується система відносин, в якій одночасно зосереджується попередній досвід, який в подальшому повільніше або швидше доповнюється новими надбаннями. Зрештою формується система відносин, в якій надбання минулого становлять найзагальнішу основу відносин, які відповідають конкретним вимогам сьогодення і майбутнього. Такий процес відбувається, як правило, неоднозначно, особливо в незалежній Україні. В конкретнішому розумінні це підтверджується сучасною практикою трансформації земельних відносин в державі. Цілком природно, що найбільша потреба в реформуванні земельних відносин відчувається в галузі, в якій земля відіграє роль головного засобу виробництва, – у сільському господарстві.

З часу початку проведення земельної реформи в Україні (1990 рік) змінилися відносини власності на землю сільськогосподарського призначення, структура землеволодіння та землекористування, запроваджені плата за землю, оренда земельних ділянок, купівля-продаж, дарування та застава земель. За період земельної реформи в Україні ухвалено низку актів, що обумовлюють правову основу земельних відносин.

Разом з тим, у теперішній час реформування земельного законодавства не завершено, земельна реформа продовжується. Ситуація з володінням, користуванням та розпорядженням земельними ресурсами є складною та багатогранною, вона вимагає невідкладного поліпшення. Тобто, в цих умовах виникає багато перешкод і проблем розвитку земельних відносин аграрних підприємств [1; 2; 3; 4; 5; 8], які згруповано нами згідно з чотирма групами відносин, що виникають у діяльності аграрних підприємств, а саме:

- відносини в рамках функціонування нормативно-правового поля роботи аграрного підприємства у сфері управління і розпорядження земельними ресурсами;
- відносини між підприємствами-контрагентами (партнерами);
- відносини між підприємством (орендарем) та пайовиками (власниками землі);
- відносини між підприємством та суспільством.

Основні проблеми розвитку земельних відносин аграрних підприємств у сучасних умовах наведено в табл. 1.

Таблиця 1

Проблеми розвитку земельних відносин аграрних підприємств*

Тип земельних відносин	Характеристика проблем земельних відносин
Підприємство-законодавство	<ol style="list-style-type: none"> 1. Законодавчо заблоковано ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення. 2. Більшість сільськогосподарських земель перебуває у приватній власності. Але відсутність державного економічного стимулювання з охорони та захисту земель погіршує якісний та кількісний стан земель категорії сільськогосподарського призначення. Подальший розвиток ринкових земельних відносин не уявляється без налагодженого ринку цих земель, іпотечного кредитування, залучення потенційних інвесторів, економічного регулювання з боку держави заходів з охорони та раціонального використання земель. 3. Зберігається неефективний механізм справляння плати за землю, що був запроваджений ще у 1992 році, який базується на спрощених підходах до визначень податкової бази та передбачає значну кількість виключень із загального режиму оподаткування, що не дозволяє розглядати як повноцінну фінансову основу місцевого самоврядування та регіонального розвитку. 4. Не здійснюється моніторинг земель, не встановлений порядок ведення державного земельного кадастру, що унеможливує ефективне гарантування прав на землю та дієвий державний контроль за використанням та охороною земель. 5. Відсутність дієвих механізмів запобігання зміні цільового призначення земель, унаслідок чого частина сільськогосподарських земель виводиться з обробітку. 6. Використання тіньових схем купівлі-продажу землі, що призводить до втрати економічного потенціалу підприємств

Продовження табл. 1

Тип земельних відносин	Характеристика проблем земельних відносин
Підприємство-підприємство	<p>1. Велика частина українських земель знаходиться в оренді, строк оренди закріплюється у договорі, вартість і строк оренди визначаються по-різному: їх може визначити як підприємство-орендар, так і підприємство-орендодавець.</p> <p>2. Підприємства-орендарі ставляться до землі як споживачі, дбаючи насамперед про свій дохід. Орендарі недотримуються сівозмін, вирощуючи культури, які надзвичайно виснажують землю (зернові, соняшник, ріпак), що призводить до інтенсивного використання поживних речовин з ґрунту.</p> <p>3. Відбуваються процеси концентрації земельних ресурсів сільськогосподарського призначення великими підприємствами-землекористувачами – аграрними холдингами, які, користуючись монополічним становищем, встановлюють відносно низьку плату за право оренди земель (фактично у них немає достойних конкурентів на ринку орендованих земель) та домагаються письмового декларування малими підприємствами-землевласниками першочергового права викупу орендованих у них земель після зняття мораторію на купівлю-продаж земель.</p> <p>4. Підприємства для ведення сільськогосподарської діяльності залучають для ведення сезонних робіт сторонні підприємства (для проведення хімічної обробки рослин та ґрунтів, для обробки землі спеціальною технікою, для збору врожаю та ін.), які не дбають про раціональне використання землі, а прагнуть досягти найбільш дешевого результату.</p> <p>5. Сільськогосподарські підприємства закупають посівний матеріал, засоби для хімічної обробки у сторонніх підприємств, які не завжди можуть гарантувати якість своєї продукції.</p>
Підприємство-пайовики	<p>1. Внаслідок реформування понад дві третини сільськогосподарських земель було передано у приватну власність, громадяни отримали сертифікати на право на земельну частку – пай, більшість з яких замінили їх на Державні акти на право приватної власності на землю. Однак очікуваного підвищення ефективності землекористування не відбулося, адже більшість селян-власників земельних паїв – пенсіонери, які не мають змоги власними силами забезпечити належний обробіток землі. Мораторій на продаж товарних сільськогосподарських земель фактично обмежує їх конституційні права щодо розпорядження власною земельною ділянкою.</p> <p>2. Серед форм орендної плати за земельні паї провідною є натуральна – сільськогосподарською продукцією. Переважання негрошових форм орендної плати є ознакою неринкового характеру земельних орендних відносин і надзвичайно негативним явищем, оскільки при розрахунку із селянами ціни на сільськогосподарську продукцію керівники підприємств встановлюють самостійно і зазвичай визначають їх на рівні, який перевищує ринковий.</p> <p>3. Виникають проблеми щодо використання земельних паїв померлих власників, спадкоємці яких не отримали право власності. Використання й передача в оренду земельних паїв неможливі, якщо спадкоємці не оформили спадщину. Однак значна частина таких земель обробляється, оскільки вони знаходяться на земельних масивах, суцільний обробіток яких проводять землекористувачі.</p>
Підприємство-суспільство	<p>1. Підприємства можуть вести свою діяльність на земельних ділянках, де можливим було б розташування громадських об'єктів, таких як парк чи зона відпочинку.</p> <p>2. Підприємства, які ведуть свою діяльність на землі, періодично впроваджують у свою роботу нову техніку та нові технології, які потребують кваліфікаційного персоналу, тобто підприємства мають витратити кошти на нові технології та перекваліфікацію і навчання співробітників.</p>

*Розроблено автором на основі [1; 2; 3; 4; 5; 8] та власних досліджень.

З табл. 1 видно, що проблеми розвитку земельних відносин в Україні існують, їх багато, вони неоднозначні, деякі з них першочергові, деякі – ні, проте всі ці проблеми потребують наукового осмислення, практичного вирішення та поетапного і свідомого управління.

Тобто доцільно відзначити, що земельні відносини як складова виробничих відносин займають особливе місце в аграрному виробництві і потребують цілеспрямованої координації дій, адекватних формам власності на землю, формам господарювання на ній. Тому використання землі, а в широкому розумінні земельних ресурсів, потребує цілеспрямованого управління, яке охоплює всю сферу суспільних відносин – від соціальних до економічних, правових, екологічних та ін.

Характерні риси управління земельними ресурсами і відносинами аграрних підприємств в сучасний період зображено на рис. 1.



Рис. 1. Характерні риси управління земельними ресурсами і відносинами в сучасний період*

*Розроблено автором на основі [1; 4; 5; 6; 8] та власних досліджень.

На підставі проведених досліджень вважаємо, що у теперішній час для аграрних підприємств управління земельними ресурсами має фокусувати увагу на сукупності заходів, що формують ефективні земельні відносини аграрного підприємства. Ефективні земельні відносини аграрного підприємства передбачають такі підходи до управління, при яких підприємство має найменші втрати від використання або неповного використання земельних ресурсів. Ефективні відносини мають бути спрямовані на прибутковість операцій від відносин із приводу організації управління земельними ресурсами підприємства. Заходами з ефективного управління відносинами є як зовнішні, так і внутрішні, а саме: організація виробничого процесу на землі та стабільний збут виробленої продукції, кваліфікація персоналу, інновації, інвестиції, маркетингова політика, діагностика, моніторинг управління земельними ресурсами, інформаційне забезпечення, розвиток природоохоронних технологій, а також відносини з постачальниками, посередниками та споживачами.

На сучасному етапі розвитку управління земельними відносинами оренда дає можливість оптимізувати розміри землекористувань новостворених аграрних формувань, матеріально підтримати за рахунок орендної плати сільське населення, наповнювати дохідну частину місцевих бюджетів шляхом передачі в оренду земель державної та комунальної власності. Першочергову увагу в сфері управління земельними ресурсами слід зосередити на дотриманні сторонами договірних зобов'язань у питаннях нарахування й виплати орендної плати. Слід передбачити відповідальність орендаря за невиконання договірних зобов'язань власним майном чи статутним фондом свого господарства, налагодити систему дійового контролю цих процесів, запровадити страхування ризиків, пов'язаних з орендою землі, та обов'язкову реструктуризацію боргу із виплати орендної плати з метою усунення таких негативних явищ, як завищення цін на реалізовану в рахунок орендної плати продукцію, виконані роботи й надані послуги, неврахування коефіцієнтів індексції.

Подальший розвиток орендних земельних відносин має бути зосереджений у напрямі вирішення питань щодо формування конкурентного середовища, відпрацювання взаємовигідних умов взаємодії між суб'єктами договору оренди; встановлення оптимального розміру орендної плати, форм її виплати, термінів оренди, дотримання сторонами договірних зобов'язань, збереження та раціонального використання орендованих земель, розробки механізмів залучення орендарями середньо- і довгострокових кредитів, удосконалення земельного законодавства.

Висновки. За результатами дослідження проблем і перешкод управління та формування земельних відносин і ресурсів аграрних підприємств визначено основні проблеми розвитку управління земельними ресурсами аграрних підприємств. Для того щоб зменшити кількість проблем, пов'язаних з управлінням та використанням земельних ресурсів аграрних підприємств, і покращити рівень використання земельних ресурсів, необхідним є формування відповідного інструментарію оцінювання стану використання земельних ресурсів та системи управління ними, також є потреба в організаційних заходах, зокрема економічному, організаційному механізмі управління в структурі управління підприємством. Для вибору ефективних форм і методів такого механізму в діяльності аграрних підприємств потрібно, перш за все, створити систему оцінювання та моніторингу, розробити відповідний інструментарій. Тобто, за рахунок доцільного та ефективного використання нормативно-

правових, фінансових, управлінських та організаційних джерел у землекористуванні на вітчизняних аграрних підприємствах досягається підвищення їх стійкості, рентабельності та стабільності господарської діяльності на землі.

У сучасний час, здійснюючи свою господарську діяльність та розвиваючись у період кризового стану економіки, аграрним підприємствам необхідно приділяти увагу внутрішньогосподарському управлінню земельними ресурсами, що знаходиться на досить низькому рівні та спрямоване переважно на досягнення економічного ефекту, а не на раціональне використання земель. Також, досліджуючи управління земельними ресурсами в сучасних умовах господарювання, доцільно акцентувати більше уваги на галузевому управлінні та територіальному розміщенні земель, враховуючи, за рахунок яких фінансових і трудових ресурсів аграрні підприємства мають здійснювати відповідні заходи.

Управління використанням земельних ресурсів аграрних підприємств повинне ґрунтуватися на всебічному дослідженні умов їх використання, обов'язково враховувати особливості фінансового розвитку та стану підприємств, географічні та кліматичні умови. Комплексне дослідження таких питань дозволить вирішити проблему управління земельними ресурсами для аграрних підприємств.

Список використаної літератури

1. Добряк Д. Проблеми сучасного землеустрою / Д. Добряк // Землевпорядний вісник. – 2012. – № 1. – С. 30–34.
2. Закон України «Про охорону земель» від 19.06.2003 № 962-IV. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/962-15>.
3. Земельний кодекс України, затверджений Верховною Радою України від 25.10.2001 № 2768-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
4. Олійник О. В. Проблеми трансформації земельних відносин до ринкових умов / О. В. Олійник, Т. І. Олійник // Інституціональні засади трансформацій в аграрній сфері (м. Луганськ, 30 березня 2011 р.). – Луганськ : Янтар, 2011. – С. 79–88.
5. Осадча І. Теоретичні основи та сутність поняття сільськогосподарського землекористування / І. Осадча // Землевпорядний вісник. – 2010. – № 5. – С. 42–48.
6. Проблеми нормативно-правового забезпечення у сільськогосподарському підприємстві [Електронний ресурс] / О. Гнаткович, С. Смолінська, Г. Скрипник, О. Кіра. – Режим доступу : http://archive.nbuv.gov.ua/portal/Chem_Biol/Vldau/APK/2012_19_1/files/12gnoiae.pdf.
7. Пушкарєнко П. І. Економіко-правові засади становлення ринку землі й проблеми його детінізації / П. І. Пушкарєнко // Фінансове право. – 2010. – № 2 (12). – С. 23–26.
8. Федоров М. М. Інституціональні засади трансформації земельних відносин в аграрній сфері / М. М. Федоров // Інституціональні засади трансформацій в аграрній сфері (м. Луганськ, 30 березня 2011 р.). – Луганськ : Янтар, 2011. – С. 55–68.

References

1. Dobryak, D. (2012) Problems of modern land management. *Zemlevporyadnyy visnyk*, (1), pp. 30–34.
2. The Law of Ukraine «About land protection» as on 19.06.2003 № 962-IV [Internet]. Available from: <<http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/962-15>>.
3. The Land Code of Ukraine, approved by Verkhovna Rada of Ukraine as on 25.10.2001 № 2768-III [Internet]. Available from: <<http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>>.
4. Oliynyk, O. V. and Oliynyk, T. I. (2011) The problems of the transformation of land relations to market conditions. Institutional foundations of transformations in agriculture. Lugansk: Yantar, pp. 79–88.
5. Osadcha, I. (2010) Theoretical bases and the essence of the concept of agricultural land use. *Zemlevporyadnyy visnyk*, (5), pp. 42–48.
6. Hnatkovych, O., Smolinska, S., Skrypnik, G., Kira, O. The problems of legal security in agricultural entrepreneurship [Internet]. Available from: <http://archive.nbuv.gov.ua/portal/Chem_Biol/Vldau/APK/2012_19_1/files/12gnoiae.pdf>.
7. Pushkarenko, P. I. (2010) Economic and legal principles of land market formation and the problems of its shadowing. *Finansove pravo*, 2 (12), pp. 23–26.
8. Fedorov, M. M. (2011) Institutional principles of the transformation of land relations in agriculture. Institutional foundations of transformations in agriculture. Lugansk: Yantar, pp. 55–68.

Відомості про автора

О. І. Макарова, аспірант кафедри економічної теорії і маркетингу, Луганський національний аграрний університет.