



# ОСОБЛИВОСТІ ОРГАНІЗАЦІЇ РОЗРОБКИ ІНВЕСТИЦІЙНИХ ПРОЕКТІВ ЗЕМЛЕУСТРОЮ СУЧАСНИХ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ

УДК 332.365

**Віктор ЛЕОНЕЦЬ,**

старший викладач кафедри екології та економіки землекористування Навчально-наукового інституту економіки та екології природокористування Державної екологічної академії післядипломної освіти та управління

**Обґрунтовано необхідність розробки та механізми інвестиційних проектів землеустрою сучасних сільськогосподарських підприємств. Встановлено основні проблеми формування землекористування новоутворених сільськогосподарських підприємств ринкового типу. Визначено доцільність вдосконалення існуючої законодавчо-нормативної бази землеустрою на сучасному етапі ринкових перетворень в державі.**

**Ключові слова:** *земельні ресурси, сільськогосподарські землекористування, ландшафтні умови, інвестиційні проекти землеустрою, природоохоронні заходи.*

## Постановка проблеми

У сучасних умовах землеустрій набуває все більшої інвестиційної спрямованості [1, 2]. У процесі впровадження земельної реформи землевпорядні дії переважно зводилися до прискореного поділу земель сільськогосподарського призначення на дрібні — в середньому 4-гектарні ділянки, права власності на які передавалися майже 7 млн осіб, в основному працівникам сільськогосподарських підприємств та пенсіонерам. Припинилися роботи з планування та охорони земель, суттєво скоротилося фінансування природоохоронних заходів. У цілому парцеляція аграрної структури негативно вплинула на сільськогосподарський і продовольчий потенціал країни. В розрахунку на одного жителя на початку 90-х років Україна посідала перше місце у світі по виробництву цукру, картоплі, яєць; друге — по виробництву молока, овочів та бахчевих культур, четверте — по виробництву зерна [3]. Але вже в період із 1992 по 1999 рік індекс сільськогосподарського виробництва в країні знизився з 72,9 до 46,6, а виробництво тваринницької продукції зменшилось у 1,7 рази [4].

Аграрні землекористування, що виникли внаслідок реалізації Указу Президента України від 03.12.1999 р. №1529/99 «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектору економіки», формувалися без належного землевпорядного забезпечення, переважно на значно послабленій виробничій базі, на підставі договорів оренди землі із власниками земельних ділянок, переданих цим власникам державою у розмірах земельних часток (паїв) [5]. При організації таких землекористувань, як правило, не враховувалися ландшафтні умови, краплєність великої кількості земельних ділянок, що належать іншим власникам, мозаїчність стану ґрунтового покриву, визначення механізмів здійснення ґрунтоохоронних меліоративних заходів. Ігнорування процедури землевпорядного забезпечення формування аграрних землекористувань, на наш погляд, було серйозною помилкою, оскільки не створювалося механізмів вкладення в обґрунтованих обсягах

грошових, майнових та інтелектуальних цінностей в землю з метою отримання прибутку та досягнення соціального ефекту [6]. Десять років абсолютна більшість товарних сільськогосподарських підприємств і фермерських господарств не забезпечена належними актуальними планово-картографічними матеріалами. Орендодавці-селяни не мають реального впливу на динаміку родючості орендованих у них земельних ділянок, консолідованих суб'єктами підприємницької діяльності.

Природоохоронні заходи на території орендних землекористувань навіть не обґрунтовані. Не опрацьовані у відповідних проектах землеустрою організаційні та меліоративні заходи, не визначені обсяги їх фінансування та строки реалізації. Сільські ландшафти не розглядаються як цілісні об'єкти природоохоронної оптимізації. Органи місцевого самоврядування не мають механізмів контролю за використанням природних ресурсів у межах своїх територій.

## Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

Проблемам раціонального використання і охорони земель в сучасних еколого-економічних умовах присвячені праці багатьох відомих вчених, зокрема, Д. І. Бабміндри, В. В. Горлачука, А. С. Даниленка, Д. С. Добряка, Й. М. Дороша, Ш. І. Ібатуліна, А. Г. Мартина, Л. Я. Новаковського, О. М. Онищенко, П. Т. Саблука, О. Г. Тараріки, В. М. Трегобчука, А. М. Третяка, М. М. Федорова, М. А. Хвесика, А. Д. Юрченка, В. В. Юрчишина та ін. Водночас існуючі підходи до оптимізації сільськогосподарського землекористування в сучасних умовах все ще відзначаються дискусійністю і потребують подальшого поглиблення наукових досліджень у цій сфері.

**Мета статті** — опрацювати наукові пропозиції щодо вдосконалення нормативно-правових механізмів здійснення землеустрою сучасних сільськогосподарських підприємств ринкового типу шляхом розробки відповідних інвестиційних проектів у сфері сільськогосподарського землекористування.

## Виклад основного матеріалу

На сучасному етапі ринкових перетворень у державі інвестиційні проекти у сфері сільськогосподарського землекористування, що мають здійснюватися суб'єктами господарювання, повинні виконуватися на основі відповідних проектів землеустрою [6]. Законодавче і методичне врегулювання процедури здійснення інвестиційних проектів землеустрою у сфері сільськогосподарського землекористування, де передбачається використання землі як основного засобу виробництва, особливо важливого значення набуває при формуванні, а також функціонуванні землекористувань товарних сільськогосподарських підприємств, створених на умовах оренди земель. Тому організаційно-правова процедура здійснення інвестиційних проектів у сфері сільськогосподарського землекористування має бути законодавчо і методично вдосконалена.

Інвестиції у землекористування, за визначенням А. М. Третяка, — це процес перетворення «універсального блага» (грошових, майнових, інтелектуальних та інших цінностей) в раціонально організоване землекористування і земельні поліпшення з метою отримання доходу, досягнення екологічного і соціального ефекту. В інвестиційному проекті землеустрою має обґрунтовуватися доцільність здійснення поліпшень землі, обсяги виконання робіт та фінансування, їх ефективність.

Вбачається, що інвестиційні проекти землеустрою у сфері сільськогосподарського землекористування мають здійснюватися за ініціативою суб'єктів господарювання (далі — зацікавлених осіб), які виявили бажання вести господарську діяльність, орендуючи земельні ділянки та об'єкти нерухомого майна, що належать на праві власності громадянам, юридичним особам, територіальним громадам або державі. Інвестиційні проекти землеустрою можуть здійснюватись як в межах окремих територіальних громад, так і в межах декількох територіальних громад.

Зацікавлена особа має організаційно і фінансово забезпечити обґрунтування і розробку інвестиційного проекту землеустрою, який повинен містити:

- пропозиції щодо розміщення, складу і бажаних площ земельних ділянок та інших об'єктів інвестиційного проекту;
- умови формування землекористування сільгоспідприємства на основі оренди земельних ділянок (паїв) та об'єктів нерухомого майна;
- пропозиції щодо терміну дії інвестиційного проекту землеустрою;
- фінансові зобов'язання зацікавленої особи щодо плати орендодавцям за використання орендованих земельних ділянок;
- заходи щодо поліпшення стану земельних угідь, відтворення родючості ґрунтів, збереження стану об'єктів нерухомого майна, обсягів і строків виконання робіт;
- заходи щодо попередження ерозії ґрунтів і техногенного забруднення земель, а також здійснення інших природоохоронних заходів, що мають обов'язково виконуватися при реалізації інвестиційного проекту землеустрою, у тому числі щодо оптимізації ландшафтної структури території та розвитку екомережі;
- пропозиції інвестора щодо його участі у вирішенні соціальних проблем місцевої територіальної громади.

Сільській, селищній, міській раді доцільно організувати проведення зборів учасників інвестиційного проекту землеустрою. Зацікавлена особа за участю відповідної

сільської, селищної, міської ради знайомить з інвестиційним проектом землеустрою власників земельних ділянок та власників об'єктів нерухомого майна, яких вона бажає залучити до здійснення цього проекту землеустрою. У разі досягнення згоди між зацікавленою особою та учасниками інвестиційного проекту землеустрою із запропонованими умовами, останні (суб'єкти права на землю і нерухоме майно) визначають особу, уповноважену на стосунки із зацікавленою особою на термін дії інвестиційного проекту землеустрою. Повноваження цієї уповноваженої особи оформляються відповідними індивідуальними довіреностями суб'єктів права на землю і нерухоме майно. Рішення зборів учасників інвестиційного проекту землеустрою оформляється протоколом і схвалюється відповідним органом місцевого самоврядування. У разі отримання згоди суб'єктів права на землю зацікавлена особа укладає з ними договори на участь у проекті.

Важливим актом фіксації зобов'язань сторін інвестиційного проекту землеустрою є багатосторонній Договір про участь у здійсненні цього проекту, який має укладатися відповідно до норм глави 52 Цивільного кодексу України. Істотними умовами цього Договору доцільно визначити:

- об'єкт інвестиційного проекту землеустрою, тобто сформоване землекористування та характеристику його існуючого стану. Тут має бути викладена інформація щодо місця розташування, кількості і площі земельних ділянок; вмісту гумусу в ґрунтах та ступеню їх еродованості; стану техногенного забруднення території та її меліоративного стану, а також стану будівель і споруд на земельній ділянці; ліній інженерних мереж, які проходять через земельні ділянки та розмірів їх охоронних зон; наявності встановлених відповідними договорами обтяжень земельних ділянок, а також обмежень щодо їх використання;
- строки здійснення інвестиційного проекту землеустрою з використання земельних ділянок та об'єктів нерухомого майна;
- умови формування земельних ділянок в єдині масиви землекористування новоутвореного сільськогосподарського підприємства;
- технологічні обмеження на використання земель сформованого землекористування;
- основні умови та обсяги виконання природоохоронних заходів;
- уповноважену особу учасників інвестиційного проекту землеустрою;
- права і обов'язки сторін.

Важливе значення має конкретне визначення у Договорі функцій уповноваженої особи в реалізації інвестиційного проекту землеустрою та контролю за виконанням інвестиційних зобов'язань. В зв'язку з цим уповноважена особа учасників інвестиційного проекту землеустрою повинна мати право:

- контролювати виконання інвестором майнових та соціальних зобов'язань, схвалених установчими зборами зацікавлених власників;
- вимагати від інвестора дотримання вимог екологічної безпеки землекористування, визначених в інвестиційному проекті землеустрою щодо організації та впорядкування угідь, а також еколого-економічного забезпечення плодозміни районуваних сільськогосподарських культур;
- не менше ніж раз на рік скликати збори учасників інвестиційного проекту для розгляду стану виконання інвестиційних зобов'язань, та розв'язання поточних проблем;
- організовувати обговорення учасниками інвестиційного проекту землеустрою передбачених природоохоронних заходів, вимагати їх здійснення.

Уповноважена особа учасників інвестиційного проекту землеустрою повинна бути зобов'язана організувати забезпечення відповідно до закону реалізації прав третіх осіб щодо сформованого землекористування, яке є об'єктом інвестиційного проекту землеустрою, а також передачу інвестору сформованого землекористування в строки і в стані, придатному для використання відповідно до цільового призначення.

Для здійснення інвестиційного проекту землеустрою при формуванні сільськогосподарського землекористування повинно допускатися за згодою сторін об'єднання в єдиному масиві земельних ділянок державної, комунальної і приватної власності, що знаходяться на території відповідної ради. Учасники інвестиційного проекту землеустрою повинні гарантувати повернення орендованих земель у належному стані після закінчення строку цього проекту. Формування землекористування для здійснення інвестиційних проектів землеустрою повинно проводитися під час виконання землепорядних робіт. У зв'язку з цим необхідно внести зміни і доповнення до Закону України «Про землеустрій». Склад, зміст і правила оформлення матеріалів сільськогосподарського землекористування мають регламентуватися відповідною нормативно-технічною документацією із землеустрою.

Нині зростає актуальність у забезпеченні суб'єктами сільськогосподарського землекористування науково обгрунтованої плодозміни при вирощуванні районуваних сільськогосподарських культур, диференціації використання орних земель, здійсненні системи природоохоронних заходів. У ст. 52 Закону України «Про землеустрій» викладено механізм «розробки проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обгрунтування сівозміни та впорядкування угідь» [7]. Норми цієї статті спрямовують землепорядні дії на виконання робіт, які в радянський період обумовлювалися плановою економікою, державною формою власності на землю, жорстким адмініструванням сільськогосподарської діяльності, зокрема, при визначенні спеціалізації господарств, типів і видів сівозмін, структури посівних площ, схем чергування сільськогосподарських культур у сівозмінах, проектуванні полів сівозмін. Як відомо, і тоді стабільних сівозмін, які обгрунтовувались у проектах землеустрою, в абсолютній більшості господарств не існувало, оскільки неможливо було в цих проектах передбачити на багато років зміни природно-кліматичних умов у вегетаційний період, а також зміни в доведенні планових завдань директивних органів щодо обсягів поставок сільськогосподарської продукції тощо.

За сучасних умов аграрна сфера працює в ринковому економічному середовищі, коли суб'єкти товарного виробництва повинні оперативніше реагувати на кон'юнктуру ринку і право вибору управлінських дій повністю належить власникам господарств. У зв'язку з цим, у землепорядних проектах на тривалу перспективу розробка структури посівних площ і механізмів господарювання в ринковому середовищі практичного значення не має. За державою, органами місцевого самоврядування нині залишаються функції встановлення еколого-правових обмежень землекористування і контролю за їх дотриманням. Тому відповідно повинен змінитись і зміст проектів землеустрою, визначених у ст. 52 Закону України «Про землеустрій», та набути конкретного ринкового змісту. Має обгрунтуватися раціональна (ефективна) плодозміна сільськогосподарських культур, виходячи з ґрунтових умов, техногенного забруднення території, ерозійної небезпеки, екологічних завдань щодо оптимізації структури земельних і сільськогосподарських угідь та диференціації їх господарського використання, а за необхідності — консервації малопродуктивних, деградованих та ерозійно небезпечних земель. Такі проекти землеустрою повинні, як правило, розроблятися на всю територію відповідної сільської (селищної) ради, а також у складі робіт з розробки інвестиційних проектів землеустрою.

## Висновок

**Ринкові трансформації аграрних землекористувань повинні здійснюватися виключно на основі розроблених інвестиційних проектів землеустрою. Механізми розробки інвестиційних проектів землеустрою мають бути визначені в Законі України «Про землеустрій».**

## Література

1. Третяк А. М. Землепорядне проектування: теоретичні основи і територіальний землеустрій: Навч. посібник. — К.: Вища освіта 2006. — 395 с.
2. Третяк А. М., Дорош О. С. Під заг. ред. Третяка А. М. Управління земельними ресурсами (Навчальний посібник). — К.: ТОВ «ЦРЗУ». — 2006. — С. 96-97.
3. FAO World, Food Internationale Conference on Nutrition. 1994, Rome.
4. FAO Production. Vol. 53. 1999, Rome.
5. Юрченко А. Д. Державна земельна політика в Україні: Уроки ринкових реформ та актуальні завдання // Національна безпека: український вимір: зб. наук. зб./Рада Нац. безпеки і оборони України, Ін-т пробл. нац. безпеки. — К., 2010. — Вип. 7 (26). — С.11.
6. Третяк А. М., Другак В. М, Романська Д. П. Землепорядне проектування: теоретичні та методичні основи інвестицій у землекористування. / Під заг. ред. Третяка А. М. — Київ: ТОВ «УЗРУ», 2007. — 292 с.
7. Закон України «Про землеустрій». — ВВР, 2003, № 36. ст. 282.

## ОСОБЕННОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ РАЗРАБОТКИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА СОВРЕМЕННЫХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ

В. Леонет

Обоснована необходимость разработки и механизмы инвестиционных проектов землеустройства современных сельскохозяйственных предприятий. Установлены основные проблемы формирования землепользований сельскохозяйственных предприятий рыночного типа. Определена целесообразность совершенствования существующей нормативно-правовой базы землеустройства на современном этапе рыночных преобразований в государстве.

**Ключевые слова:** земельные ресурсы, аграрные землепользования, ландшафтные условия, инвестиционные проекты землеустройства, природоохранные мероприятия.

\* \* \*

Леонет Виктор Владимирович, старший преподаватель кафедры экологии и экономики землепользования Государственной экологической академии последипломного образования и управления Минприроды Украины, e-mail: zemproinform@gmail.com, тел. 0504193773

## THE ORGANIZATION SPECIFICS OF DEVELOPMENT OF INVESTMENT PROJECTS OF LAND UTILIZATION OF MODERN AGRICULTURAL ENTERPRISES

V. Leonet

Necessity of development of investment projects of land utilization of modern agricultural enterprises are provided. The main problems of formation of land utilization. Of market-based agricultural enterprises are provided. Practicability improvement the existing of normative and legal system of land utilization on modern stage of market transformation in the State is provided.

**Keywords:** land resources, agricultural land utilization, landscape conditions, investment land development projects, environmental action.

\* \* \*

Leonet V. V., Assistant professor in economy and ecology of natural use of the State Ecological Academy of Postgraduate Education and Management under the Ministry of Ecology and Natural Resources of Ukraine, e-mail: zemproinform@gmail.com, tel. 0504193773