

ПРОЕКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЯК ОСНОВА РАЦІОНАЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

LAND PLANNING DRAFT AS AN EFFICIENT USE BASIS OF AGRICULTURAL LAND

Олена ЧУБ,
Інститут агроекології і природокористування
НААН України,
Київ



Olena CHUB,
Institute of Agroecology and Environmental,
NAAS of Ukraine,
Kyiv

Аграрний сектор економіки є важливою сферою природокористування, який невід'ємно пов'язаний з використанням земель сільськогосподарського призначення. Незважаючи на достатньо потужний земельно-ресурсний потенціал та сприятливі кліматичні умови, сучасні агропідприємства не досягають потенційного прибутку від використання земель, що знаходяться в їх власності чи користуванні. Така ситуація викликана рядом економічних, політичних і екологічних причин. Вирішення питань організації використання земель сільськогосподарського призначення є фундаментом розв'язання проблем аграрного сектора та підняття економічного стану країни. Важливим аспектом раціонального використання й охорони земель сільськогосподарського призначення, що перебувають у власності чи користуванні агропідприємств, є землеустрій – сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин і раціональну організацію території адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів господарювання, що здійснюється під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил [1]. Тому впровадження й здійснення науково обґрунтованих проектів землеустрою для агропідприємств може дати вагому підтримку в підвищенні якості земель та економічної ситуації кожного агропідприємства.

Науковою основою дослідження та сформованих висновків стали праці вітчизняних вчених з питань вирішення проблем землеустрою. В їхніх роботах висвітлено теоретичні та методологічні питання сучасного землеустрою в Україні. Обґрунтовано його сучасний зміст, завдання, принципи, склад і види землевпорядних робіт, система землеустрою в Україні та управління нею. Однак огляд даних публікацій дозволяє зробити висновок, що питання впровадження науково обґрунтованих проектів землеустрою щодо використання земель сільськогосподарського призначення аграрними підприємствами залишається відкритим та набуває актуальності у зв'язку із постійним погіршенням еколого-економічного стану таких земель.

Метою статті є обґрунтування важливості впровадження спеціальних, науково обґрунтованих проектів землеустрою для земель сільськогосподарського призначення, які знаходяться у власності чи користуванні аграрного підприємства.

Реформування земельних відносин суттєво вплинуло на структуру сільськогосподарських підприємств: у 1990 році земля повністю належала державі, за роки незалежності 51,6% території перейшло в приватну власність. Зміни правової та організаційно-господарської форм власності на засоби виробництва та землю створили передумови для утворення на території колишніх колективних сільськогосподарських підприємств значної кількості нових агроформувань, заснованих як на приватній власності на землю, так і на орендних засадах. Крім того, на території сільськогосподарських підприємств є землі, які потребують особливого режиму й умов використання [2, с. 31].

В Україні станом на 1 січня 2011 року налічується близько 34715 нових агроформувань ринкового типу, з них: товариств з обмеженою відповідальністю – 7934, акціонерних товариств – 723, приватних (приватно-орендних) підприємств – 5331, сільськогосподарських виробничих кооперативів – 1022, фермерських господарств – 11946, інших суб'єктів господарювання – 7759. Мають індивідуальні (приватні) господарства без створення юридичної особи 1149,3 тис. громадян, які розширили свої ділянки за рахунок земельних паїв. На сьогодні такі агроформування практикують використання землі на основі як приватної власності, так і договорів оренди земельної ділянки. Земля для кожного з них є ключовим фінансовим активом. Ефективне товарне сільськогосподарське виробництво можливе лише у випадку, якщо суб'єкт господарювання володіє достатньою кількістю земельних ресурсів. Земельна ділянка, що виділена в натурі (на місцевості) як земельна

частка (пай), в середньому по Україні має площу 4,2 га, попри те, що оптимальна для Полісся площа сільськогосподарського землеволодіння (землекористування) становить близько 1,5 тис. га, для Лісостепу – 1,75 тис. га, для степових зон (Степ, Степ посушливий, Сухий степ) – 2,1 тис. га, для Карпатської гірської області – 900 га, для Кримської гірської області – 1,1 тис. га [3, с. 17]. Розподіл земель

між окремими власниками є значною проблемою для сучасних агроформувань, адже кожен власник по-різному вирішує шляхи використання своєї землі.

У Законі України «Про землеустрій» стаття 25 містить перелік основних видів документації із землеустрою, в якій зазначено ряд проектів, реалізація яких на території агроформування дає змогу вирішити частину проблем використання земель, серед них:

- проекти землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань;
- проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміні та впорядкування угідь;
- робочі проекти землеустрою щодо рекультивації порушених земель, землювання малопродуктивних угідь, захисту земель від ерозії, підтоплення, заболочення, вторинного засолення, висушення, зсувів, ущільнення, закислення, забруднення промисловими та іншими відходами, радіоактивними та хімічними речовинами, покращання сільськогосподарських земель, підвищення родючості ґрунтів;
- спеціальні тематичні карти й атласи стану земель та їх використання.

Замовлення даних робіт для сучасного агроформування часто є економічно невідповідним, особливо для фермерських господарств або інших малих суб'єктів господарювання, які не мають достатньої кількості земельних ресурсів і часто користуються банківським кредитуванням. Інакшою є ситуація у великих господарствах, таких як агрохолдинги, та, на жаль, ці формування також не зацікавлені в замовленні таких робіт, адже це – виключно бізнес-проекти, метою яких є отримання прибутку та збільшення капіталу їх засновників. Тому виникає потреба в створенні єдиного проекту землеустрою, який включав би весь необхідний зазначений вище та інший потрібний перелік робіт і став економічно можливим для реалізації в малому агроформуванні, а також цікавим для великих агрохолдингів.

Хоча економічна ситуація аграрних формувань є різною, їх об'єднує проблема деградації ґрунтів, яка веде за собою невикористання потенційної родючості ґрунтів і як результат – недоотримання прибутку з кожного гектара землі, на якому розвивається хоча б один процес деградації. Це є однією з причин, що формують передумови для створення спеціальних проектів землеустрою (див. **рис.**).

Відповідно до статті 25 Закону України «Про землеустрій», інших законів та нормативно-правових актів на сьогодні можуть встановлюватися інші види документації із землеустрою. Тому розробка проекту землеустрою щодо раціонального використання земель сільськогосподарського призначення аграрних підприємств як одного з видів документації із землеустрою може бути цілком реалізованою.

Розробка й реалізація такого проекту повинна гарантувати та включати в себе ряд принципів. Проаналізувавши екологічну та економічну ситуацію, яка склалася в агропідприємствах, нами визначено перелік принципів, яких повинні дотримуватися при розробці та реалізації таких проектів.

Принцип типовості. Нині є достатня кількість форм господарювання (товариства з обмеженою відповідальністю, акціонерні товариства, приватні підприємства, сільськогосподарські виробничі кооперативи, фермерські господарства та інші суб'єкти господарювання). Кожне з таких господарств має свою специфіку. Це зумовлює визначення типового, середньостатистичного господарства кожної форми

Обґрунтовано важливість впровадження спеціальних, науково обґрунтованих проектів землеустрою для земель сільськогосподарського призначення, які перебувають у власності чи користуванні аграрного підприємства.

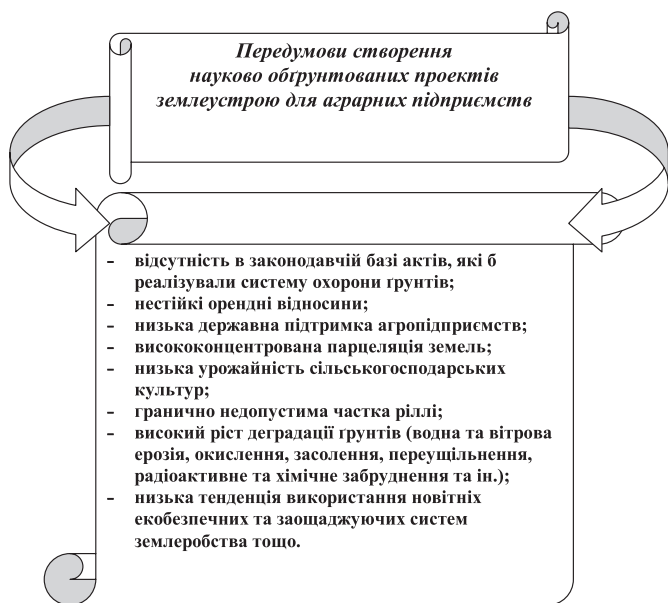
Importance of implementation of the specific, research-based land management projects for agricultural land owned or used by agricultural enterprise has been substantiated.



Таблиця. Завдання внутрішньогосподарського землеустрою та зокремленого землевпорядкування

Внутрішньогосподарський землеустрій	Зокремлене землевпорядкування
<ul style="list-style-type: none"> – організація раціонального використання громадянами і юридичними особами земельних ділянок для здійснення сільськогосподарського виробництва, а також організація території земель з особливими природоохоронними та іншими режимами використання; – розробка заходів щодо поліпшення сільськогосподарських угідь, освоєння нових земель, відновлення й консервація земель, рекультивация порушених земель, захист земель від ерозії, селів, підтоплення, забруднення, ущільнення, забруднення відходами виробництва споживання, радіоактивними та хімічними речовинами, зараження та інших негативних дій [6, с. 96]. 	<ul style="list-style-type: none"> – уточнення місця розміщення й меж земель, які підлягають поліпшенню; – встановлення найбільш економічної й екологічно безпечних технологій виконання меліоративних та інших будівельних робіт; – уточнення порядку, умов і режиму використання та охорони земель після меліорації; – розробка проекту первинного окультурення земель; – визначення обсягів, кошторисної вартості, черговості організації робіт, потреби в будівельних матеріалах, машинах, механізмах і робочій силі [6, с. 97].

Рисунок. Передумови створення проектів землеустрою для аграрних підприємств



господарювання й створення для кожного з них типового проекту землеустрою, який дозволяв би корегувати свій зміст відповідно до господарства, на якому він буде реалізовуватись.

Принцип економічності. Розробка й реалізація такого проекту повинна бути мінімально витратною, а термін окупності не більший, ніж у класичних проектах землеустрою.

Принцип поєднаності. Розроблений проект землеустрою щодо використання земель сільськогосподарського призначення повинен поєднати в собі всю документацію із землеустрою, необхідну для відновлення родючості ґрунтів та організації території. Такий проект повинен містити завдання внутрішньогосподарського землеустрою та зокремленого землевпорядкування (див. **табл.**).

Принцип вигідності. Інтерес до замовлення будь-якої документації із землеустрою зводиться до кадастрових зйомок та формального оформлення меж земельних ділянок. Як було сказано вище, сучасні агровиробники не зацікавлені в роботі щодо покращення використання земель, які перебувають у їх власності чи користуванні. Тому новий проект, створений спеціально для сучасних агроформувань, повинен зацікавити конкретною цифрою збільшення прибутку в разі реалізації такого проекту на території того чи іншого господарства. Такий проект повинен сприяти зростанню виробництва валової продукції після його реалізації, адже ефективність використання землі характеризують: виробництво валової продукції на 1 га, урожайність культур, виробництво продукції в натурі, валовий дохід, прибуток на 1 га угідь, продуктивність праці (виробництво валової продукції на 1 працівника, на 1 год. – день, затрати праці на 1 ц продукції (люд. – год.) рентабельність виробництва, фондоозброєність праці, фондомісткість продукції) [4, с. 139].

Принцип екологічності. Даний проект повинен містити всі аспекти збереження навколишнього природного середовища, він повинен описати та зазначити

способи господарювання, які максимально зменшать антропогенний вплив під час господарювання на відповідних територіях і забезпечать захист від несприятливих природних процесів.

Поєднання всіх цих принципів в одному проекті землеустрою для конкретного господарюючого суб'єкта може реалізувати в господарстві високу еколого-економічну ефективність із мінімальними витратами.

Однак для реалізації такої ідеї повинно бути вирішено ряд питань, які сьогодні закріплені на законодавчому рівні.

У першу чергу має вирішитись питання ринку земель. У багатьох господарствах, особливо тих, які займають величезні площі (понад 100 тис. га), землі є повністю орендовані. При введенні в дію ринку землі кожна земельна ділянка сільськогосподарського призначення, яка використовується господарством, може бути вилучена в результаті продажу її власником. Інша ситуація виникає тоді, коли таке господарство з метою консолідації земель, якими воно користувалося, захоче викупити ці землі, але не всі власники зможуть дати згоду на продаж своєї земельної частки (паю). Така ситуація створює невизначеність і неможливість планувати розвиток бізнесу сучасним агровиробникам.

Для реалізації проекту землеустрою щодо використання земель сільськогосподарського призначення стає нагальним питання розроблення законопроекту про внесення змін і доповнень до закону України «Про землеустрій» та деяких інших законодавчих актів щодо закріплення правових підстав проведення землеустрою, вилучення декларативних та непрацюючих правових положень, уніфікації, детальної регламентації та спрощення землевпорядних процедур, запровадження саморегулювання у сфері землеустрою [5, с. 19].

При високій увазі державної політики до підприємств у системі АПК, підвищиться виробництво конкурентоспроможної сільськогосподарської продукції, що дасть змогу залучати значні інвестиції в цю систему господарювання. Це в свою чергу принесе значні прибутки господарствам, які частково реалізуватимуться на покращення використання земель за рахунок проектів землеустрою щодо використання земель сільськогосподарського призначення.

ВИСНОВКИ

Як довело дослідження, сучасні аграрні підприємства сконцентрованою своєю використанні значну кількість земель сільськогосподарського призначення. Сучасні способи використання земель, які перебувають у власності чи користуванні таких підприємств, дуже часто призводять до деградації та зниження родючості ґрунтів. Через низьку культуру землеробства, невпровадження нових технологій, складну економічну ситуацію, недосконалу державну політику та інші причини агропідприємства виробляють продукцію на землі за принципом одноразового використання. Тому новий погляд на землеустрій в аграрних підприємствах повинен вивести сільськогосподарські землі з еколого-економічної кризи. Саме розробка проекту землеустрою щодо використання земель сільськогосподарського призначення аграрних підприємств дасть вагомий внесок у вирішенні вищезгаданих питань.

The modern agrarian enterprises concentrate in their use a significant amount of agricultural land. The modern ways of using of land, owned or used by such companies, very often lead to the degradation and reduce of soil fertility. Due to the low culture of farming, absence of new technologies difficult economic situation, imperfect state policy and other reasons agricultural enterprises producing on the earth on the principle of one-time using. So a new look at land management in agricultural enterprises should bring agricultural land from the ecological and economic crisis. Just land management development project for using of agricultural land of agricultural enterprises will give a significant contribution in the resolution of the issue.

ЛІТЕРАТУРА

1. Закон України «Про землеустрій»: прийнятий 22.05.2003 №858-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – №36. – Ст. 282.
2. Стецюк М.П. Методичні підходи до розробки проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь / М.П. Стецюк // Землевпорядний вісник. – 2009. – №3. – С. 31-38.
3. Мартин А.Г. Консолідація земель сільськогосподарського призначення та правові механізми її здійснення в Україні / А.Г. Мартин // Землевпорядний вісник. – 2011. – №5 – С. 16-21.
4. Попадюк О.М. Ефективність використання земель сільськогосподарського призначення в аграрних підприємствах / О.М. Попадюк // Економіка АПК. – 2010. – №8. – С. 135-140.
5. Мартин А.Г. Сучасна документація із землеустрою. Які проектні рішення повинна містити вона? / А.Г. Мартин // Землевпорядний вісник. – 2010. – №9. – С. 15-19.
6. Третяк А.М. Наукові основи землеустрою. // А.М. Третяк. Навчальний посібник. – К: ТОВ «Центр земельної реформи України», 2002. – 342 с.

Стаття надійшла до редакції 28.08.2011