

*Л. О. Мармуть,
д. е. н., професор, завідувач кафедри економічної теорії та фінансово-економічної безпеки,
Одеська національна академія харчових технологій, м. Одеса*

УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ АГРАРНИХ ПІДПРИЄМСТВ НА ЗАСАДАХ ОПТИМІЗАЦІЇ ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН, ЗЕМЛЕУСТРОЮ, МЕЛІОРАЦІЙ

*L. A. Marmul,
doctor of economics, professor, head of department of economic theory and financial and economic security,
Odessa National Academy of Food Technologies, Odessa*

DEPARTMENT OF LAND RESOURCES OF AGRICULTURAL ENTERPRISES ON THE BASIS OF THE OPTIMIZATION OF RENTAL RELATIONS, LAND MANAGEMENT, LAND RECLAMATION

У статті виявлені проблеми управління земельними ресурсами аграрних підприємств. Вони стосуються зменшення родючості ґрунтів, продуктивності сільськогосподарських угідь, погіршення структури землеустрою та землеволодінь. Пропонується враховувати в забезпеченні системності управління як загальнонаукові принципи досягнення його ефективності, так і особливості орендних відносин, землеустрою, меліорацій в тих або інших агроформуваннях. Визначені завдання уніфікації алгоритму прийняття відповідних управлінських рішень. Обґрунтовані заходи підвищення ефективності управління землекористуванням.

The article reveals the problems of governance land resources of agricultural enterprises. They concern the reduction of soil fertility, productivity of agricultural lands, degradation of land management and land tenure. It is proposed to consider in support of system management as a General scientific principles for achieving effectiveness and features of lease relations, land management, land reclamation in those or other agricultural companies. Defined objectives of the unification algorithm make appropriate management decisions. We prove that increasing the efficiency of land administration.

Ключові слова: *аграрні підприємства, земельні ресурси, орендні відносини, землеустрій, меліорації, механізми, моніторинг, ефективність, управління.*

Key words: *agricultural enterprises, land resources, leases, land management, land reclamation, mechanisms, monitoring, effectiveness, management.*

Постановка проблеми. Управління використанням земельних ресурсів в аграрних підприємствах здійснюється через різні механізми, організаційно-економічні та екологічні заходи. Їх сукупність та порядок залучення зумовлюється наявним ресурсним потенціалом, розмірами та фінансово-економічною стійкістю суб'єктів господарювання, їх ринковими позиціями та стратегією розвитку, умовами довкілля, змістом та напрямками аграрної політики держави. Проте реалізація механізмів та засобів управління землекористуванням, їх ефективність залежить від правильно визначених пріоритетів управлінських рішень, виявлених проблем, які потребують вирішення [7, с. 6].

Мова йде, наприклад, про організацію моніторингу використання та відтворення земельних ресурсів, здійснення ринкової оцінки земель, їх бонітування, ведення земельного кадастру, врахування фінансово-економічних та правових засад орендних відносин, державний контроль за дотриманням сівозмін та інших

еколого-виробничих вимог. Необхідно також розуміти інноваційні зміни у технологіях сільськогосподарського виробництва, які впливають на земельні ресурси у теперішньому часі та на довготривалий період, потрібні меліорації та їх інноваційний зміст.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Теоретичні, методологічні, методичні аспекти та практичні розробки управління земельними ресурсами аграрних формувань з врахуванням трансформації земельних відносин, реструктуризації власності й майнових прав сільських жителів, різних форм організації виробництва, впровадження інновацій у виробничо-економічні бізнес-процеси висвітлені у наукових працях учених економістів-аграрників: В. Андрійчука, П. Гайдуцького, В. Горлачука, А. Даниленка, Д. Добряка, В. Зіновчука, Ю.Лупенка, П. Макаренка, М. Маліка, А. Мартина, В. Меселя-Веселяка, Л. Новаковського, О. Олійника, О. Онищенко, П. Саблука, В. Савченка, А. Сохнич, А. Третяка, М. Федорова, В. Шияна та ін. Проте питання удосконалення управління землекористуванням з врахуванням особливостей вітчизняного землеустрою, інституційних засад орендних відносин, особливостей меліоративних впливів як значних чинників відтворення земельних ресурсів потребують подальших розробок.

Формулювання цілей статті. Мета статті полягає у визначенні переваг та обґрунтування залучення в управлінні земельними ресурсами, організації їх удосконалення та відтворення на рівні аграрних підприємств механізмів оренди, землеустрою, здійснення меліорацій.

Результати досліджень. Необхідно зазначити, що в управлінні земельними ресурсами агроформувань присутні як об'єктивні, так і суб'єктивні чинники. Власники та працівники мають різний ступінь психологічної, фінансово-економічної, матеріальної й фахової готовності до самостійного та відповідального господарювання на землі [3, с. 105]. З іншої сторони, функціонування значної кількості аграрних підприємств різних розмірів, концентрації та спеціалізації аграрного виробництва, у використанні яких знаходиться майже 50% всіх сільськогосподарських угідь, значно утруднює здійснення моніторингу та контролю за землекористуванням, результати яких є основою для прийняття управлінських рішень.

В сучасних умовах ефективне використання землі ґрунтується на передачі її тим юридичним і фізичним особам, з метою використовувати землю єдиними суцільними масивами. Здійснюваний таким чином землеустрій ґрунтується на застосуванні орендних відносин, які є особливою та поширеною формою реалізації земельної власності й управління використанням землі. У цьому зв'язку принципово важливо надавати й отримувати в оренду не вибірково, а суцільні масиви земельних ресурсів., оскільки орендарі часто зловживають по відношенню до орендодавців. Вони можуть через певні спірні питання відмовитись від земельних ділянок орендодавців, не зважаючи на те, де вони знаходяться.

Також в оренді повинні бути не тільки земельні ділянки, але і майно орендодавця, полезахисні лісосмуги, шляхова мережа, інші угіддя, які знаходяться у межах контуру орендованих сільськогосподарських земель (сіножаті, пасовища, землі під водою, лісом і т. ін.). Тобто мова йде про цілісні земельно-майнові комплекси, а не окремі частки земельних угідь. Механізм землекористування на засадах оренди передбачає здійснення не тільки орендних виплат, але й сплату податків за землею. Вказані кошти можна застосувати для покращення земельних ресурсів, охорони та відтворення ґрунтів [6, с. 28].

За відсутності досвіду та дієвих інститутів регулювання ринку сільськогосподарських земель, запровадження купівлі-продажу земельних ділянок у господарських масштабах, за винятком тих, які надані для ведення особистих селянських господарств, вимагає обґрунтування й створення необхідних законодавчих та соціально-економічних передумов. Тому 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, покращення якості життєдіяльності.

Потрібно відзначити, що управління землекористуванням має своїм завданням також збільшення родючості ґрунтів, досягнення бездефіцитного балансу гумусу, поступове його збільшення та відтворення в їх орному шарі. Найбільш доступним, простим і, в той же час, економічно вигідним та доцільним джерелом нагромадження гумусу є розширення посівів багаторічних злаково-бобових культур, дотримання структури сівозмін, внесення органічних добрив, використання екологічнобезпечних машинно-тракторних агрегатів. 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 [2, с. 69]. Це означає, що при проектуванні систем сівозмін та їх впровадженні у практику господарювання аналіз балансу гумусу у ґрунтах має супроводжуватись визначенням обсягів урожайності сільськогосподарських культур, їх потенціалу, рентабельності та доходності виробництва. Іншими словами, управлінські рішення повинні передбачати еколого-економічні наслідки впровадження сівозмін.

Необхідно зазначити, що в системі організаційного забезпечення управління землекористуванням важливе місце належить його принципам. Найважливішими з них є принципи науковості, об'єктивності, економічної доцільності, зворотного зв'язку, врахування особливостей регіонів, диференційованого використання земель. Проте ці принципи не сприймаються та послідовно не використовуються у виробленні та здійсненні управлінських рішень. Тому це повинна бути замкнута сукупність принципів, яка б носила еволюційний характер свого розвитку.

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 [8, с. 256]. На даному рівні нормативно-правової бази практично невідпрацьовано 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 сільськогосподарських підприємств, домогосподарств, сільських територій практично не дотримуються.

Зважаючи на перераховані 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. Необхідно 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.

Моделі оптимального землеустрою сільськогосподарських підприємств 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. Урахування вимог зовнішнього соціально-економічного середовища господарювання дасть можливість досягти високої функціональної придатності моделей та проектів землеустрою, гнучкості й динаміки процесів взаємодії між зовнішнім та внутрішнім середовищем [1, с. 14]. Наявність матеріально-технічного, фінансово-економічного, інформаційного складників ресурсного потенціалу агроформувань є важливим чинником, що визначає можливості управлінських рішень щодо відтворення їх земельних ресурсів.

Необхідним уявляється застосування в управлінні земельними ресурсами уніфікованого алгоритму формування та організації землекористування на засадах еколого-економічної ефективності. Це викликане використовуваними раніше підходами статичності та незмінності проведення землевпорядних робіт за існуючими методиками, відсутністю прогнозів на далеку перспективу з великим терміном освоєння проектів землевпорядкування. Раціоналізація землекористування сільськогосподарських підприємств повинна відбуватися через проекти створення та впорядкування сільських територій загалом.

Уніфікований алгоритм повинен забезпечувати раціональність землеустрою через апробацію багатоваріантних маркетингових, ресурсних, інноваційно-інвестиційних рішень [4, с. 144]. Досягнення уніфікації в прийнятті проектних рішень повинне супроводжуватися можливістю їх оперативного коригування через ризики невизначеності, природні стихійні явища, інші форс-мажорні обставини та післяпроектним моніторингом використання і відтворення земельних ресурсів.

Застосування системного управління земельними ресурсами сільськогосподарських підприємств на засадах врахування особливостей орендних відносин, проектування землеустрою, меліорацій дасть можливість уникнути багатьох недоліків в організації землевпорядних процесів, які спостерігаються в сучасних умовах. Основні ознаки системного управління характеризуються використанням результатів багатовекторних досліджень і багаторівневих обґрунтувань, циклічного удосконалення проектних рішень та здійсненням моніторингу зовнішнього та внутрішнього середовища з оперативним коригуванням практичних розробок щодо відтворення земельних ресурсів.

Особливості управління землекористуванням також пов'язані з технічними та технологічними особливостями меліорацій, наявністю зрошуваних та осушувальних систем і мереж, які були закладені при їх проектуванні і реалізовувались у минулому в період централізованого державного планування та регулювання. На великих площах (наприклад, у Херсонській області зрошувані масиви складали понад 25% всіх сільськогосподарських угідь) були побудовані енерго- та водомісткі системи землеробства, орієнтовані на використання широкозахватної дощувальної техніки.

Вона була призначена для зрошення великих площ господарств з державною та колективною власністю на землю, площа яких становила від 1,5 до 7,5 тис. га і більше. У відповідності до вимог раціонального землекористування, сільськогосподарські угіддя на меліорованих землях слід розмішувати у повній узгодженості та відповідності з меліоративною мережею, параметрами дощувальних установок, розміщенням розподільчих каналів, дренажних систем, іншими елементами інженерної інфраструктури.

Тому потрібно забезпечити реструктуризацію існуючих та створення нових організаційних структур, при яких частина повноважень державних водогосподарських організацій була б передана недержавним організаціям водокористувачів [5, с. 86]. При обґрунтуванні управління земельними ресурсами на засадах здійснення меліоративних впливів необхідно враховувати та визначити основні індикатори землекористування, зокрема, в умовах зрошення: якість надання послуг з водопостачання, технології водокористування, функціональні обов'язки та методи управління у водогосподарських організаціях.

Висновки. Управління земельними ресурсами аграрних підприємств на засадах системності, врахування особливостей орендних відносин, структури та проектів землеустрою, меліорацій вимагає застосування проектної документації, яка проходить практично повний цикл розробки, верифікації, затвердження та впровадження. Використання принципів оцінки ефективності управлінських рішень за фактичними показниками продуктивності сільськогосподарських угідь, родючості ґрунтів та тенденцій їх змін підвищать мотивацію у досягненні необхідних ефектів з однієї сторони, а з іншої - підвищить відповідальність

проектувальників за розробленими пропозиціями.

Література.

1. Добряк Д.С. Землеустрій – наукова основа раціонального використання та охорони земельних ресурсів / Д.С. Добряк, А.Г. Мартин // *Землеустрій і кадастр*. – № 1. – 2006. – С. 10-16.
2. Горлачук В.В. Земельний менеджмент: [навч. посіб.] / Горлачук В.В., Песчанська І.М., Скороходов В.А. – К.: ВД «Професіонал», 2006. – 192 с.
3. Загурський О. М. Державне регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення / О. М. Загурський // *Економіка АПК*. – 2008. – № 12. – С. 100-107.
4. Карпенко А.М. Шляхи удосконалення використання земельних ресурсів у сільськогосподарському виробництві / А.М. Карпенко // *Вісник Білоцерківського державного аграрного університету* : зб. наук. праць. – Вип. 63. – Біла Церква, 2009. – С. 143-146.
5. Мармоль Л.О. Регіональне управління та регулювання використання земельних ресурсів: [монографія] / Л.О. Мармоль, В.А. Романова. – К.: ННЦ "Інститут аграрної економіки", 2007. – 192 с.
6. Ревенко М.М. Роль держави в регулюванні відносин власності на землю / М.М. Ревенко // *Економіка АПК*. – 2002. – № 5. – С. 27-30.
7. Сисолін П. Українська земля – багатство держави / П. Сисолін // *Техніка АПК*. – 2009. – № 11-12. – С. 6-7.
8. 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 : *Економіка*. – С. 253-262.

References.

1. Dobriak, D.S. and Martyn, A.H. (2006), "Zemleustrii – naukova osnova ratsionalnoho vykorystannia ta okhorony zemelnykh resursiv", *Zemleustrii i kadastr*, vol. 1, pp. 10-16.
2. Horlachuk, V.V. Peschanska, I.M. Skorokhodov, V.A. (2006), *Zemelnyi menedzhment* [Land management], VD «Profesional», Kyiv, Ukraine, p.192.
3. Zahurskyi, O. M. (2008), "Derzhavne rehuliuвання rynkovoho obihu zemel silskohospodarskoho pryznachennia", *Ekonomika APK*, vol. 12, pp. 100-107.
4. Karpenko, A.M. (2009), "Shliakhy udoskonalennia vykorystannia zemelnykh resursiv u silskohospodarskomu vyrobnytstvi", *Visnyk Bilotserkivskoho derzhavnoho ahrarnoho universytetu*, vol. 63, pp. 143-146.
5. Marmul, L.O. and Romanova, V.A. (2007), *Rehionalne upravlinnia ta rehuliuвання vykorystannia zemelnykh resursiv* [Regional management and regulation of land use], NNTs "Instytut ahrarnoi ekonomiky", Kyiv, Ukraine, p.192.
6. Revenko, M.M. (2002), "Rol derzhavy v rehuliuванні vidnosyn vlasnosti na zemliu", *Ekonomika APK*, vol. 5, pp. 27-30.
7. Sysolin, P. (2009), "Ukrainska zemlia – bahatstvo derzhavy", *Tekhnika APK*, vol. 11-12, pp. 6-7.
8. Tranchenko, O.M. and Shatokhin, A.M. (2012), "Efektyvnist vykorystannia zemelnykh resursiv u silskohospodarskykh pidpriemstvakh Cherkaskoi oblasti", *Zb. nauk. prats Umanskoho derzhavnoho ahrarnoho universytetu*, vol. 77, part 2: *Ekonomika*, pp. 253-262.

Стаття надійшла до редакції 15.12.2015 р.