

Завдання і проблеми ефективного використання та охорони орендованих сільськогосподарських земель

Масленнікова В.В.

кандидат економічних наук,
доцент кафедри планування території населених пунктів та будівництва
Харківського національного аграрного університету ім. В.В. Докучаєва

Особливості землі як засобу праці пов'язані з її родючістю. Землю слід розуміти як засіб виробництва, який використовується в сільськогосподарських підприємствах для створення певної маси товарів і послуг. Земля виступає на ринку землі як товар для перепродажу і таким чином набуває форми торговельного капіталу, а як засіб виробництва – форми агрокапіталу.

Ключові слова: ефективне використання, охорона земель, родючість, сільськогосподарські землі, ринок землі, оренда.

Масленникова В.В. ЗАДАЧИ И ПРОБЛЕМЫ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОХРАНЫ АРЕНДОВАННЫХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ

Особенности земли как средства труда связаны с ее плодородием. Землю следует понимать как средство производства, которое используется в сельскохозяйственных предприятиях для создания определенной массы товаров и услуг. Земля выступает на рынке земли как товар для перепродажи и таким образом приобретает форму торгового капитала, а как средство производства – форму агрокапитала.

Ключевые слова: эффективное использование, охрана земель, плодородие, сельскохозяйственные земли, рынок земли, аренда.

Maslennikova V.V. TASKS AND PROBLEMS OF EFFECTIVE USE AND PROTECTION OF LEASED AGRICULTURAL LAND

Features of the earth as a labor means are associated with its fertility. Land should be understood as a means of production, which is used in agricultural enterprises to create a certain mass of goods and services. Land appears on the land market as a commodity for resale and thus acquires the form of commercial capital, and as a means of production, it is a form of agricultural capital.

Keywords: efficient use, land conservation, fertility, agricultural land, land market, rent.

Постановка проблеми. Ефективне використання земельних ресурсів має винятково важливе значення для сталого розвитку аграрного сектору України. Цьому має бути підпорядковане реформування земельних відносин, на основі якого здійснено перехід до різних форм власності на землю, запроваджено платне землекористування тощо. З методологічного погляду кожна реформа припускає проходження принаймні трьох етапів, таких як: демонтаж попередньої системи, формування концепції майбутнього і реалізація концепції майбутнього. Досягнути позитивного результату від проведеної реформи можливо завдяки поєднанню цих етапів. Щодо земельної реформи в Україні, то пройдено лише перший етап реформування, який надто затягнувся, і розпочато другий, який не має цілісної концепції майбутнього земельного ладу [1].

У системі екологічної безпеки суверенної незалежної України охорона, зберігання та використання земельних ресурсів на основі нормативно-правових актів є важливим елементом національної безпеки. В цьому аспекті ефективне використання земельних, водних і виробничих ресурсів в Україні є завданням державного значення.

Аналіз останніх досліджень. Дослідження проблем оренди земель сільськогосподарського призначення здійснювала низка дослідників, таких як В.І. Андрейцев, Н.В. Ільницька, П.Ф. Кулинич, Л.Я. Новаковський, В.В. Носик, О.О. Погрібний, В.І. Семчик, В.А. Сонюк, А.К. Соколова, Н.І. Титова, А.М. Третяк, М.В. Шульга та інші науковці. Їхні наукові розробки були присвячені правовим та економічним аспектам оренди сільськогосподарських земель. Проте мало дослідженим є питання раціонального використання орендованих сільськогосподарських земель,

тому екологічний аспект потребує додаткового вивчення.

Формулювання цілей статті. Э думка, що мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення істотно обмежує та порушує права власників таких земель, перешкоджає оптимізації землеволодіння та землекористувань, сприяє «хижацькому» ставленню до земель, що перебувають у тимчасовому користуванні, а його скасування прискорить розвиток аграрного сектору економіки та сприятиме залученню інвестицій [1]. Протилежною є позиція щодо недоцільності скасування мораторію, оскільки:

- законодавче врегулювання цього процесу є нескладним;
- великі земельні наділи зосереджені в руках одних власників;
- через фінансово-економічну кризу відбулося знецінення національної валюти, що спричинило істотне зниження вартості земель;
- не завершено наповнення достовірними відомостями про об'єкти кадастру Державний земельний кадастр.

Вищезазначені позиції є досить обґрунтованими та вказують на недоліки тієї чи іншої сторони.

Стратегія земельних перетворень в Україні має будуватися на інституціональному принципі шляхом поєднання трьох елементів: інтересів держави, прав власників і землекористувачів та об'єктивних вимог ринку земель, а також забезпечити реалізацію трьох ключових напрямів: перший – реформування відносин власності на землю; другий – облік і вартісна оцінка на рентній основі земельно-ресурсного потенціалу в складі національного багатства України і взяття його на державний баланс; третій – організація ефективного управління земельними ресурсами як національним надбанням (незалежно від форм власності), загальним просторовим базисом народного господарства й основним засобом виробництва у сільському і лісовому господарствах.

Виклад основного матеріалу. Конституцією України закріплено положення, що земля є основним національним багатством, яке перебуває під особливою охороною держави.

Земля як об'єкт правової регламентації виконує різні функції:

а) політичну, визначаючи територіальні межі суверенності державної влади та створюючи основу економічної незалежності держави;

б) економічну, забезпечуючи базу для господарської діяльності;

в) соціальну, як місце й умови для життя людини;

г) екологічну, як об'єктивний фактор безпечного для здоров'я людини існування.

Повне задоволення потреб населення в продуктах харчування, галузей легкої промисловості в сільськогосподарській сировині вимагає збільшення виробництва сільськогосподарської продукції на основі раціонального та ефективного використання землі. Практика господарювання в ринкових умовах підтверджує ту незаперечну істину, що результативність та ефективність діяльності сільськогосподарських підприємств передусім залежить від ефективного використання землі [2].

Рівень сільськогосподарського виробництва значною мірою зумовлюється якісним складом земель. Проте на ефективність використання землі впливає багато чинників, зокрема рівень розвитку продуктивних сил, ступінь розораності землі, структура посівних площ, частка меліорованих земель у загальній площі сільськогосподарських угідь.

Економічна ефективність використання земельних угідь у сільському господарстві характеризується системою натуральних і вартісних показників. Оскільки натуральні показники характеризують рівень використання певної частини сільськогосподарських угідь під час виробництва окремих видів продукції рослинництва і тваринництва, їх застосовують щодо господарств із однаковою галузеву структурою виробництва.

Вартісні показники найбільш повно характеризують економічну ефективність використання землі і дають змогу порівнювати та об'єктивно оцінювати рівень використання земельних ресурсів у господарствах, які спеціалізуються на виробництві різних видів продукції.

Перспективність ефективного землекористування в Україні з огляду на його стратегічне значення не викликає сумніву. Основні питання ефективності використання землі знаходять своє відображення у землекористуванні виробника. Земельна реформа як основний складник аграрної політики виявила значну кількість багатогранних проблем, пов'язаних, зокрема, з нормативно-правовою базою земельних відносин, ефективністю використання землі новими господарськими агроформуваннями, дотриманням екологічних норм використання землі тощо. Головний вектор ринкової економіки держави зорієнтований на забезпечення рівноваги права власності юридичних осіб, територіальних громад

та держави на землю. Результатом земельної реформи є визнання інституту приватної власності на неї.

Якщо розглядати питання землекористування з позиції ефективності сільськогосподарського виробництва, то слід зазначити, що аграрна реформа супроводжується подрібненням великих підприємств, що приводить до порушення ефективних сівозмін, нераціонального використання земельного фонду, зниження родючості ґрунтів, погіршення екологічної ситуації. Демоніполізація земель сприяла: докорінним змінам форм власності на землю; вирішенню проблеми забезпечення громадян земельними ділянками; впровадженню плати за землекористування; створенню передумов формування ринку землі. У форматі нових економічних відносин необхідно створити умови для породження і формування ефективного господаря-власника землі [3].

Проте в державі поки що не вирішено проблему забезпечення раціонального та екологічно безпечного використання земельних ресурсів. Протягом останніх років значно зменшилася кількість внесення мінеральних та органічних добрив, що негативно впливає на якість ґрунтів, а зрештою, на ефективність господарювання сільськогосподарських підприємств [4].

У сільському господарстві земля виступає не тільки просторовим базисом для розміщення виробничих споруд, а й водночас є предметом праці, засобом праці та основним засобом виробництва. Особливості землі як засобу праці пов'язані з її родючістю. За правильного господарювання родючість може поліпшуватися, а додаткові затрати праці у землеробстві можуть давати продукт без будь-якого витрачання того, що було вкладено в землю раніше. Землю слід розуміти як засіб виробництва, який використовується в сільськогосподарських підприємствах для створення певної маси товарів і послуг. Земля виступає на ринку землі як товар для перепродажу і таким чином набуває форми торговельного капіталу, а як засіб виробництва – форми агрокапіталу [5].

Ринок землі – це набагато ширше поняття, в основу якого покладено юридичне визнання землі капіталом і можливість здійснення фізичними та юридичними особами загально визнаних у світі земельних операцій. Відповідно до сказаного ринок землі можна визначити як сукупність юридично-правових і економічних відносин, що виникають між суб'єктами такого

ринку в процесі обігу земельних ділянок: їх оренди, обміну, купівлі-продажу, застави, дарування і спадкування [1].

Натепер немає чіткого розмежування понять «ринок землі», на якому земля пропонується як матеріальний актив, і «ринок землекористування», на якому продається право користування землею як засобом виробництва (нематеріальний актив) [5].

Повноцінний ринок землі повинен включати: наявність землі як об'єкта купівлі-продажу; наявність платоспроможного покупця землі, що виставлена на продаж; державне регулювання ринку землі на регіональному і місцевому рівнях; чіткий організаційно-правовий механізм оформлення договорів; установлення диференційованої цінової політики на різні категорії земель; створення необхідної ринкової структури земельного ринку.

Організація і функціонування ринку землі повинні бути зорієнтовані на вирішення завдань [4]:

1) забезпечення ефективного використання земельного фонду через оцінку не тільки зібраного урожаю, але і його збуту, обліку грошей на інший товар, необхідний для відтворювального розвитку ринку;

2) формування раціонального землекористування, коли у власника чи колективу знаходиться більше землі, ніж вони можуть обробити, оскільки саме тут може бути спекуляція, утворення ренти, прихована суборенда, доходи від якої привласнюються не власником і не колективом, а керівником – менеджером;

3) створення ринку земельних ділянок за двома вертикалями: дотримання принципу волі вибору власника ділянки та стимулювання власників земельних ділянок на обмінні операції.

Подальше становлення ринку землі може здійснюватися тільки на основі правових гарантій постійності інституту приватної власності на землю. Розвиток відносин власності на землю в Україні, як і в усьому світі, має здійснюватися у напрямі поєднання свободи власника з державним регулюванням земельних відносин [5].

Визначення економічної ефективності землі слід здійснювати з урахуванням факторів прямого та опосередкованого впливу на землекористування в ринкових умовах, а також враховувати три сторони критеріального підходу до використання земельних угідь у сільському господарстві:

а) кількісну та якісну оцінку виробничого потенціалу;

- б) інтенсивність використання землі;
- в) ефективність використання землі.

Раціонального й ефективного використання землі в аграрних підприємствах можна досягти за умови здійснення заходів із підвищення родючості ґрунту й охорони його від ерозії та інших руйнівних процесів. Виходячи з національних інтересів, суспільство має використовувати землю так, щоб передати її поліпшеною наступним поколінням. Впровадження досягнень науково-технічного прогресу та інтенсивних технологій у сільському господарстві об'єктивно вимагає врахування не тільки їхнього позитивного впливу на земельні угіддя, а й можливих негативних наслідків, зумовлених специфічним проявом окремих засобів виробництва.

У зв'язку з цим можна виділити такі основні напрями підвищення економічної ефективності використання землі в сільському господарстві:

- 1) система заходів щодо підвищення родючості земель;
- 2) охорона ґрунтів від ерозії та інших руйнівних процесів;
- 3) зменшення площ земель, які випадають із сільськогосподарського обороту.

Підвищенню ефективності використання землі в сільському господарстві сприяє інтенсифікація рослинництва на основі впровадження прогресивних систем землеробства, передової техніки і технології вирощування сільськогосподарських культур.

Важливим напрямом підвищення економічної ефективності використання землі є охорона ґрунтів від ерозії та інших руйнівних процесів. Необхідно в господарствах розширити застосування ґрунтозахисних систем і методів обробітку землі та протиерозійних заходів. Землевласники і землекористувачі зобов'язані здійснювати заходи щодо охорони ґрунтів від вітрової і водної ерозії, не допускати засолення, заболочування і заростання земель бур'янами, а також інших процесів, які погіршують стан ґрунту.

Для господарств України з високим рівнем розораності сільськогосподарських угідь проблема захисту ґрунтів від ерозії надзвичайно актуальна. Під час вирощування сільськогосподарських культур на слабо еродованому ґрунті їхня урожайність зменшується на 5–30%, на середньо еродованому – на 15–70%, а на сильно еродованому – на 25–90% порівняно з повнопрофільними ґрунтами.

Комплексна система охорони земель передбачає впровадження ґрунтозахисних

сівозмін, плоскорізного обробітку ґрунту, ґрунтозахисних технологій вирощування сільськогосподарських культур, полезахисного лісонасадження та проведення інших протиерозійних заходів.

Земельні ресурси сільського господарства України порівняно великі, але не безмежні, тому важливою державною проблемою є охорона сільськогосподарських угідь, особливо найбільш продуктивної їхньої частини – ріллі, які випадають із сільськогосподарського обороту.

Орендна плата за користування землями сільськогосподарського призначення залишається чисто символічною та вибудованою на нав'язаних власникам пайових земель умовах. Водночас орендарі таких земель отримують значні прибутки від реалізації сільськогосподарської продукції. Рано чи пізно мораторій на купівлю-продаж земель буде скасовано. Набуде актуальності питання про розпорядження пайовими земельними ділянками. Власники таких ділянок і надалі перебуватимуть у нерівних умовах з орендарями, а розпорядження своїми землями здійснюватиметься переважно на умовах орендарів. Сьогодні система землекористування недостатньо ефективна. Потребують негайного вирішення такі проблеми, як:

- невизначеність із подальшою долею колективної власності, оскільки законодавством України така форма власності не передбачена, проте де-факто вона є;
- неврегульованість питання використання сільськогосподарських земель колишніх колективних сільськогосподарських підприємств, що не підлягали паюванню: несільськогосподарських угідь, земель під господарськими польовими шляхами – проектними та наявними, полезахисними лісосмугами;
- неврегульованість проблем щодо невитребуваних сертифікатів на право на земельну частку (пай);
- складний механізм визнання спадщини від умерлого та набуття прав на неї територіальною громадою;
- існування корупційного складника під час реєстрації договорів оренди землі.

Окремою проблемою є те, що органи місцевого самоврядування не наділені необхідними повноваженнями для вирішення вищезазначених питань та є відстороненими від їх урегулювання на місцевому рівні.

Для вирішення вищезазначених проблем необхідно застосовувати такі механізми, як:

- 1) формування земельних масивів для створення сталих землекористувань (фор-

мування їх підтипів, що здійснюватиметься на підставі еколого-економічної придатності земель для вирощування основних сільсько-господарських культур);

2) створення об'єднань власників пайових земельних ділянок, які включені до земельних масивів;

3) формування екологічних та господарських обмежень у використанні земельних масивів;

4) розроблення заходів щодо захисту земель у масивах від деградаційних процесів, збереження та відтворення родючості ґрунтів;

5) забезпечення укладення договорів оренди земельних масивів шляхом вибору уповноваженої особи від власників пайових земельних ділянок;

6) залучення органів місцевого самоврядування до створення об'єднань власників пайових земельних ділянок із наданням їм права виступати стороною договірних процесів у частині неоформлених земельних ділянок (неоформлена спадщина, відумерла спадщина тощо), які входять до сформованого земельного масиву;

7) делегування органам місцевого самоврядування права укладення договорів оренди з орендодавцями на користування польовими шляхами та полезахисними лісосмугами;

8) ведення обліку договорів оренди органами місцевого самоврядування з подальшим передаванням їх до реєстраційної служби;

9) право використання земельних масивів орендарем після внесення їх до обліку в органах місцевого самоврядування.

У результаті реалізації пропозицій щодо формування земельних масивів отримаємо:

1) можливість запровадити оновлений ринок оренди земель (оскільки об'єктом оренди буде не окрема земельна ділянка, а цілісний земельний масив, то його можна буде запропонувати декільком орендарям);

2) сільські територіальні громади отримають можливість безпосередньо брати участь у формуванні ринку оренди земель та відстоювати інтереси територіальних громад;

3) орендар отримає цілісний масив земель, що є основою сталого землекористування;

4) у держави з'являються механізми щодо здійснення заходів з охорони земель;

5) запровадження вдалих правових механізмів щодо міни земельних ділянок між масивами, а також створення передумов для купівлі-продажу земельних ділянок у межах масиву та продажу цілісних земельних масивів.

Реалізація вищезазначеної парадигми сприятиме інтересам:

– власників земельних ділянок, надаючи їм додаткові гарантії реалізації належним чином їх прав та підвищення їх економічного добробуту;

– орендарів, оскільки вони матимуть в оренді сталі земельні масиви, що забезпечить їх економічний розвиток;

– територіальних громад, які безпосередньо впливатимуть на розвиток земельно-орендних відносин, ставши їх повноцінним суб'єктом, що сприятиме створенню нових робочих місць та гарантуватиме безпечні умови життєдіяльності громади;

– держави – для створення сприятливих умов для забезпечення продовольчої безпеки країни та ефективного проведення заходів з охорони земель.

Висновки із цього дослідження. Результатом проведеного дослідження про стан сформованих землеволодінь та землекористувань в Україні встановлено, що наявні землекористування є нестабільними. Мають місце черезсмулля та далекоземелля, часто має місце складна конфігурація та ламаність меж, що вимагає додаткових витрат на обробіток землі, а короткострокова оренда таких земель практично унеможлиблює застосування заходів з охорони земель. Окрім того, наявність прогалів і колізій у правовому регулюванні відлякує потенційних інвесторів-орендарів. Для вирішення цих проблем запропоновано дієві механізми земельно-орендних відносин шляхом створення земельних масивів для формування сталих землекористувань.

Це передбачає надання в оренду цілісних земельних масивів, а не окремих земельних ділянок. Також запропоновано вирішення проблемних питань щодо передачі в оренду спадщини від умерлого та земель за невитребуваними сертифікатами на право на земельну частку (пай), надавши відповідні повноваження територіальним громадам та залучивши їх до земельно-орендних відносин.

Формування сталих землекористувань дасть можливість здійснювати заходи з раціонального використання та охорони земель сільськогосподарського призначення в контексті сталого розвитку земельних ресурсів України. Такі заходи дадуть можливість забезпечити реалізацію і захист прав орендодавців, орендарів, територіальної громади та держави загалом.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Дорош Й.М., Дорош О.С. Методологічні підходи формування ринку оренди земель сільськогосподарського призначення. Землевпорядний вісник. 2015. № 7. С. 23–27.
2. Збарський В.К, Чалий А.А. Економіка сільського господарства. Київ. Каравела, 2009.
3. Петренко Ж.А. Ефективність використання землі в умовах нових організаційних агроформувань: дис.... канд. екон. наук.: 08.00.04: Х., 2009.
4. Кравченко А.В. Ефективність використання земельних ресурсів у сільськогосподарських підприємствах: дис.... канд. екон. наук.: 08.00.04: К, 2008.
5. Лактіонова Г. П. Ефективність використання землі в ринкових умовах господарювання: автореф. дис. ... канд. екон. наук: 08.07.02: ХНАУ. Х., 2003.
6. Дорош Й.М., Осипчук С.О., Стецюк М.П., Дорош О.С. Земельна реформа на регіональному рівні (На прикладі Київської області за 1991–2011 рр.). Київ: ЗАТ «ВІПОЛ», 2011. 184 с.

REFERENCES:

1. Dorosh Y.M., Dorosh O.S. Metodolohichni pidkhody formuvannya rynku orendy zemel silskohospodarskoho pryznachennia. Zemlevporiadnyi visnyk. 2015. № 7. S. 23–27.
2. Zbarskyi V.K, Chalyi A.A. Ekonomika silskoho hospodarstva. Kyiv. Karavela, 2009.
3. Petrenko Zh.A. Efektyvnist vykorystannia zemli v umovakh novykh orhanizatsiinykh ahroformuvan: dys. ... kand. ekon. nauk.: 08.00.04: Kh., 2009.
4. Kravchenko A.V. Efektyvnist vykorystannia zemelnykh resursiv u silskohospodarskykh pidpriemstva: dys. ... kand. ekon. nauk.: 08.00.04: K, 2008.
5. Laktionova H. P. Efektyvnist vykorystannia zemli v rynkovykh umovakh hospodariuvannia: avtoref. dys. ... kand. ekon. nauk: 08.07.02: KhNAU. Kh., 2003.
6. Dorosh Y.M., Osypchuk S.O., Stetsiuk M.P., Dorosh O.S. Zemelna reforma na rehionalnomu rivni (Na prykladi Kyivskoi oblasti za 1991–2011 rr.). Kyiv: ZAT "VIPOL", 2011. 184 s.

Tasks and problems of effective use and protection of leased agricultural land

Maslennikova V.V.

Candidate of Economic Sciences, Associate Professor,
Kharkiv National Agrarian University named after V.V. Dokuchaev

Efficient using of land resources is extremely important for the sustainable development of the Ukrainian agrarian sector. It should be subordinated to the reform of land relations, on the basis of which the transition to various forms of ownership of land was implemented, paid land use was introduced, and so on. From a methodological point of view, each reform involves the passage of at least three stages: the dismantling of the previous system, the future concept formation and the realization, in fact, the future concept. It is possible to achieve a positive result from the reform through the combination of these stages. Regarding the land reform in Ukraine, only the first stage of the reform, which was too long, has been completed, and the second one, which does not have a coherent concept of the future land system, has been started.

It is believed that a moratorium on the sale of agricultural land significantly restricts and violates the rights of owners of such land, impedes the optimization of land ownership and land use, promotes "predatory" towards land being in temporary use, and its abolition will accelerate the the agricultural sector and will promote attraction of investments. On the contrary, there is a position of inappropriateness of the moratorium abolition, since the legislative settlement of this process is unformed; large land plots will be concentrated in some owners; due to the financial and economic crisis there was a depreciation of the national currency, which caused a significant decrease in the cost of land; the filling of reliable information about the objects of the cadastre State Land Cadastre has not been completed.