

ВПЛИВ РИНКОВОЇ ЕКОНОМІКИ НА РАЦІОНАЛЬНЕ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ

М.С. Богіра

кандидат економічних наук, доцент

в.о. професора кафедри управління земельними ресурсами

Львівський національний аграрний університет

Розкрито стан використання земель сільськогосподарського призначення в сучасних умовах. Показано вплив ринкової економіки на раціональне використання земель, недоліки в організації раціонального використання земель, фрагментацію та роздрібненість земель і запропоновано вдосконалити підходи у вирішенні цих проблем за допомогою консолідації земель, збільшивши площі земель запасу сільських і селищних рад за рахунок невитребуваних паїв, паїв померлих громадян та проектних доріг і лісосмуг.

Ключові слова: ринкова економіка, ринкові відносини, земельна реформа, землі запасу сільських і селищних рад, фрагментація та роздрібненість земель, консолідація земель, земельні частки (паї).

.....

При проведенні земельної реформи в Україні поряд з позитивними результатами виявилися й недоліки в організації раціонального використання земель, погіршилися екологічні показники. Не до кінця вирішено, в законодавчому порядку: використання невитребуваних земельних часток (паїв); паїв померлих громадян, спадкоємці яких не оформлюють права власності на успадковані землі; земель під проектними дорогами, лісосмугами і т.д. Вирішення цих проблем, як і деяких інших, при проведенні земельної реформи, покладалось на ринкову саморегуляцію економічних процесів, однак ринкова саморегуляція не спрацювала, а якщо й спрацювала то не в бік поліпшення раціонального використання земель. Цими землями в основному самовільно послуговуються землекористувачі, які за їх використання офіційно нікому і нічого не платять, одержуючи значні прибутки.

Дослідженням впливу ринкової економіки на раціональне використання земель, удосконалення організації раціонального використання земель в умовах приватної власності на землю займаються В. Білик, В. Будзак, І. Бистряков, О. Гуторов, Д. Добряк, О. Дорош, Т. Зінченко, А. Мартин, Л. Новаковський, С. Пирожков, П. Саблук, Р.Тринько, М. Федоров, М. Хвесик, А. Шворак та інші вчені. Завдяки їхнім роботам напрацьовано системний підхід та розроблено практичні рекомендації щодо вдосконалення організації раціонального використання земель і насамперед земель сільськогосподарського призначення. У цій статті запропоновано ще один напрям вирішення такої проблеми — шляхом консолідації земель, залучивши до цього процесу землі запасу місцевих рад.

Метою статті є обґрунтування шляхів вирішення і вдосконалення системи землекористування, оптимізації розмірів і розміщення земельних ділянок, укрупнення землекористувачів, поліпшення екології земельних ресурсів за допомогою консолідації земель.

Зміни земельних відносин, що відбулися за час проведення земельної реформи в Україні, створили цілий ряд соціальних, економічних, правових і особливо — екологічних проблем землекористування. Одним з негативних чинників для економіки України виявилася фрагментація та роздрібненість земель, що перешкоджає розвитку цивілізованих земельних відносин у державі. Усі ці проблеми негативно зазначаються на ведені сільськогосподарського виробництва, погіршують результати виробничої діяльності селян, що призводить до їх прогресуючого зубожіння.

Ця ситуація зумовлена тим, що більшість органів виконавчої та законодавчої влади, які реалізують державну екологічну політику та політику регулювання природокористування, надзвичайно мляво реагує на наукові розробки економістів-екологів [1]. Невтручання органів влади у вирішення екологічних проблем погіршує відтворювальні процеси в аграрному секторі економіки, особливо в питаннях відтворення земельних ресурсів.

Формування напрямів регулювання процесів землекористування має ініціюватися на місцевому рівні. При цьому основою є виникнення та розвиток інституту землекористування. Під інститутом землекористування розуміють сукупність сталих формальних та неформальних правил, норм, процедур усіх учасників процесів землекористування — органів місце-

вого самоврядування, державного управління, юридичних та фізичних осіб тощо [2, с. 194].

За відсутності реальних можливостей господарювання на своїх земельних частках (паях) селяни вимушені передавати свою землю в оренду, яка здійснюється в основному в умовах монопольного диктату орендарів. Класична економічна теорія виділяє три основні складові землеробства: праця, земля і дохід, кожна з яких є учасником виробництва і отримує відповідні результати праці: заробітну плату, земельну ренту і відсотки.

На жаль, ефективність розвитку земельних відносин оцінюється нині лише величиною одержаних матеріальних і фінансових ресурсів. Відомо, що оренда землі в Україні найвигідніша зарубіжним інвесторам, оскільки орендна плата за землю не відповідає реальній ринковій ціні. Тобто інвестори, використовуючи дешеву робочу силу, не вкладаючи жодних коштів в охорону й раціональне використання земель, розвиток інфраструктури сільської території, за безцінь нещадно експлуатують природний ресурс держави, використовуючи Україну для вирощування сільськогосподарської сировини.

За умов правової невизначеності реальними власниками землі стають так звані інвестори, які нажили кошти на нафтогазовому та інших видах бізнесу і входять до складу так званих олігархів. І так земля поступово переходить до рук тих, хто її ніколи не обробляв і не оброблятиме, а селянин як був батраком, так ним і залишився [3, с. 10]. Тому й господарювання на землі таких структур зводиться лише до одержання максимальної економічної вигоди, зовсім забувши про охорону земель. Починаючи з перших років незалежності України, питанням охорони земель, особливо сільськогосподарського призначення, держава стала приділяти дедалі менше уваги, а сільськогосподарські товаровиробники практично припинили здійснювати заходи щодо охорони ґрунтів. Щоб виправити таку ситуацію, слід на законодавчому рівні розробити механізм вилучення земель, які орендарі використовують незадовільно.

Відомо всім, що в основу земельної реформи було закладено хибний методологічний принцип — подрібнення земельних масивів. В результаті погіршилися умови для ефективного використання землі. Виникає запитання: як вплинула ринкова економіка на саморегуляцію такої ситуації? Виявляється, вплинула, однак, на нашу думку, негативно. Так, у процесі проведення земельної реформи в Україні створилися сприятливі умови для організації різних форм господарювання, зокрема й агрохолдингів. Очевидно, що фермери в Україні не можуть само-

тужки перебороти всі бюрократичні перепони та експортувати свою продукцію, що робить їх менш конкурентоспроможними порівняно з агрохолдингами. У комбінації з мінімізацією втрат агрохолдинги завдяки використанню сучасної техніки і нетехнологічних чинників, таких як доступ до дешевих кредитів, податкові пільги, одержують прибутки значно вищі від середньоринкових.

Перевищення прибутків агрохолдингів над середнім рівнем в аграрному секторі пов'язано з мораторієм і відповідним відставанням цін на землю від свого потенціалу. Окремі науковці доводять, що виникнення й розвиток агрохолдингів в Україні та інших колишніх республіках СРСР є закономірним наслідком неефективного здійснення аграрної реформи, зокрема земельної [4, с. 92].

За останні десять років у державі не прийнято жодних законодавчих документів, які стосувалися б удосконалення земельних відносин, не вироблено політичної лінії державної земельної політики. Не розроблено стратегії земельних відносин в Україні ні на сучасний момент, ні на перспективу. А головним інструментом земельної політики держави, за допомогою якого можна досягти екологічно безпечного та економічно ефективного використання земель, є землеустрій, який, на жаль, відкинутий на задній план. Фактично припинені системні наукові дослідження проблем землеустрою в мережі державних науково-дослідних та проектних інститутів землеустрою, національній та галузевих академіях наук [5]. Відповідні структури органів виконавчої влади не пропонують застосовувати консолідацію земель для вдосконалення земельних відносин, і взагалі в державі немає закону про консолідацію земель.

Консолідація земель майже в усіх країнах Європи була складовою земельної реформи, за якої власники в межах території, на якій розроблявся проект консолідації, відмовлялися від своєї землі й одержували нові консолідовані земельні ділянки відповідної вартості [6, с. 13].

Консолідація земель сільськогосподарського призначення включає сукупність юридичних, соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на оптимізацію розмірів і розміщення земельних ділянок з метою організації раціонального і найбільш ефективного використання землі в інтересах власника або землекористувача та суспільства в цілому.

Спрощена консолідація земель, що застосовується в деяких країнах, полягає в оптимізації сільськогосподарського сектора за допомогою перерозподілу або заміни ділянок і надання додаткових земель із земельних банків [7, с. 286–287].

В Україні поки що немає земельних банків. Однак для спрощеної консолідації земель можна було б використовувати землі запасу сільських та селищних рад, значно розширивши їхні площі за рахунок невитребуваних паїв, земельних часток (паїв) померлих громадян, земель під проектними дорогами, лісосмугами та ін. Концептуальні основи консолідації земель визначаються стратегічною позицією, а саме — системною організацією простору, що включає застосування методів поєднання економічних, екологічних та соціальних параметрів господарської діяльності в межах певного топографічного простору.

Статтю 19 Земельного кодексу України [8] визначено, що за основними цільовими призначеннями землі поділяються на 9 основних категорій. У п. 2 цієї статті зазначено, що «земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадян чи юридичних осіб, можуть перебувати в запасі». Проте, що ці землі не є «нічийними»: вони перебувають або в комунальній, або в державній власності. Землі запасу, за чинним Земельним кодексом, не є окремою категорією земель і можуть мати будь-яке цільове призначення.

Повноваження органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок у власність або користування чітко визначені статтю 122 Земельного кодексу України [8]. Так, сільські, селищні, міські ради передають земельні ділянки у власність або користування із земель комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб. Обласні, районні ради передають земельні ділянки у власність або в користування з відповідних земель спільної власності територіальних громад для всіх потреб.

Центральний орган виконавчої влади з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр) та його територіальні органи розпоряджаються землями сільськогосподарського призначення державної власності за межами населених пунктів. Доцільно цілеспрямовано формувати агропромислові кластери з високим рівнем спеціалізації та концентрації провідних у регіонах галузей агропромислового виробництва для найповнішого використання природних і просторових переваг сільських територій, а на цій економічній базі розбудовувати соціально-економічні кластери для створення достойних умов життєдіяльності сільських жителів і формування привабливого обличчя українського села [9, с. 81–82].

Саме з таких процесів землевласників мають формуватися нові адміністративно-територіальні утворення. Має проводитися розумна

адміністративно-територіальна реформа, яка повинна йти одночасно і зверху, і знизу, а не так, як проводиться земельна реформа — тільки зверху, коли відсоток розпайованих земель став головним показником у роботі органів виконавчої влади та місцевого самоврядування.

ВИСНОВОК

Враховуючи те, що Україна знаходиться на шляху до євроінтеграції, то й підходи до організації використання сільськогосподарських земель повинні відповідати європейським стандартам. Насамперед слід враховувати екологічні аспекти. Крім того, потрібно вилучити із сільськогосподарського обробітку земельні ділянки, які використовуються з порушенням чинного земельного законодавства, та землі, які не обробляються і є розсадниками бур'янів. Іншими словами — слід навести порядок у використанні невитребуваних земельних часток паїв, паїв померлих громадян, спадкоємці яких не переоформлюють права власності, а також земель під проектними дорогами, лісосмугами та деяких інших у яких немає власника. Ці землі розташовані в земельних масивах і в більшості випадків використовуються без встановлених документів. Вигода й прибуток від використання цих земель є лише в незаконних землекористувачів.

Щоб ліквідувати перелічені недоліки й організувати раціональне використання земель, необхідно:

1. Для виявлення «нічийних» земель, установлення законних підстав у користуванні земельними ділянками повсюдно провести інвентаризацію земель, попередньо для цього розробити й прийняти закон про державну інвентаризацію земель.

2. Створити відповідні правові умови для проведення консолідації земельних ділянок, за допомогою якої всі «нічийні» землі звести в окремі земельні масиви і перевести їх у землі запасу місцевих рад (об'єднаних територіальних громад). Центральним органам влади розробити проект закону України про консолідацію земель та прийняти інші нормативно-правові акти, необхідні для реалізації цього закону.

3. Надати право органам місцевого самоврядування передавати землі запасу в оренду або створювати на цих землях комунальні агроформування. На новій правовій основі повернутися до створення, агроформування колективної чи сумісної власності на земельні ресурси.

4. Законодавчо обмежити розміри оренди (площі) земель орендарями. Розробити на законодавчому рівні механізм вилучення земель, які орендарі використовують незадовільно.

5. Крім цього, завершення земельної реформи потребує розроблення та прийняття таких законів:

- а) про інвентаризацію земель;
- б) про обіг земель сільськогосподарського призначення;
- в) про іпотеку земель;
- г) про заставу права оренди земельної ділянки;
- д) про зонування земель.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Пирожков С. Економіка природокористування має стати стратегічним напрямом економічних досліджень в умовах нової системи геополітичних координат та природно-ресурсних обмежень / С. Пирожков // Економіст. — 2016. — № 1. — С. 2–3.
2. Зінченко Т.Є. Земельно-ресурсний потенціал рекреаційних територій / Т.Є. Зінченко, Р.Б. Таратура, Р.М. Ступень. — Луцьк: Надстир'я, 2016. — 216 с.
3. Білик В.О. Стратегія аграрної реформи та її реалізація / В.О. Білик, Н.К. Болгарова // Економіка АПК. — 2001. — № 7. — С. 7–11.
4. Тринько Р. Демографічна безпека: особливості й стратегічні пріоритети: монографія / Р. Тринько. — Львів: Ліга-Прес, 2016. — 204 с.
5. Мартин А. Землеустрій в Україні: сьогодення та майбутнє. // Землепорядний вісник. — 2016. — № 8. — С. 10–13.
6. Шворак А.М. Консолідація земель сільськогосподарського призначення: автореф. дис. ... д-ра економ. наук (08.00.06) / А.М. Шворак. — Київ, 2016. — 52 с.
7. Довідник із землеустрою / За ред. Л.Я. Новаковського. — 4-те Д 58 вид., перероб. і доп. — К.: Аграр. наука, 2015. — 492 с.
8. Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. — 1991. — № 10.
9. Саблук П.Т. Кластерна організація розбудови сільської економіки П.Т. Саблук, М.Ф. Кропивко / Кластеризація — вагомий фактор підвищення конкурентоспроможності економіки України: матеріали ІХ Пленуму Спілки економістів України та міжнар. наук.-практ. конференції За заг. ред. акад. АЕН України, проф. В.В. Оскольського. — К., 2014. — 336 с.

УДК 332.3

МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ РОЗРОБЛЕННЯ РОБОЧИХ ПРОЕКТІВ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ЗНЯТТЯ, ПЕРЕМІЩЕННЯ, СКЛАДУВАННЯ ТА НАНЕСЕННЯ РОДЮЧОГО ШАРУ ҐРУНТУ НА МАЛОПРОДУКТИВНІ УГІДДЯ

Н.В. Кузін*

кандидат економічних наук, доцент

завідувач кафедри землепорядкування та кадастру

Сумський національний аграрний університет

Обґрунтовано методичні рекомендації з розроблення робочих проектів землеустрою щодо зняття, переміщення, складування та нанесення родючого шару ґрунту на малопродуктивні угіддя. Висвітлено підготовчі роботи, розроблення проектних рішень, черговість і технологію проведення робіт, організацію будівництва, нанесення робочого проекту в натуру (на місцевість).

Ключові слова: землеустрій, зняття, нанесення, робочий шар ґрунту, малопродуктивні угіддя.

Робочі проекти землеустрою щодо зняття, переміщення та складування робочого шару ґрунту з подальшим використанням його для землювання малопродуктивних угідь (нада-

лі — робочі проекти) розробляються з метою визначення обсягів робіт щодо зняття родючого шару ґрунту при будівництві, технологій та черговості робіт з поліпшення малопродуктивних угідь знятим родючим шаром ґрунту із визначенням об'ємів та витрат на їх виконання.

* Науковий консультант — доктор економічних наук, професор, членкор НААН України Д.С.Добряк