

**В.Є. Данкевич, канд. екон. наук, асистент
Житомирський національний агроекологічний університет**

СУЧАСНИЙ СТАН РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Постановка проблеми. Питання раціонального використання земельних ресурсів впродовж тривалого часу залишаються предметом вивчення, дослідження та наукових дискусій. В умовах структурних змін аграрної економіки надзвичайно актуальною проблемою стає стабільне й ефективне використання земельних ресурсів для отримання прибутків, зменшення інтенсивності антропогенного навантаження та забезпечення екологічної рівноваги [7]. Наразі важливою є оптимізація розмірів та масштабів діяльності товаровиробників для налагодження конкурентоспроможного виробництва, забезпечення населення продуктами харчування та формування експортних партій продукції. Здійснення трансформації угідь має відбуватися на основі існуючих характеристик природних та господарських об'єктів і дотримуючись науково обґрунтованих норм.

Реформування аграрного сектора економіки створило можливості для збільшення кількості землекористувачів, підвищення рівня використання земельних угідь та збільшення обсягів виробництва продукції [4]. Проте ступінь використання сільськогосподарських угідь у багатьох підприємствах наразі залишається на досить низькому рівні, не виконуються науково обґрунтовані вимоги щодо ведення господарювання, широко запроваджується монокультура. Ситуація, яка склалася, потребує державного регулювання та запровадження відповідних дій при порушенні наукових вимог.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Теоретичні й практичні аспекти регулювання використання землі досліджувалися в роботах І.К. Бистрякова, О.І. Гуторова, А.С. Даниленка, Д.С. Добряка, П.М. Макаренка, В.Я. Месель-Веселяка, Л.Я. Новаковського, А.Т. Опрі, П.П. Руснака, П.Т. Саблука, А.Г. Тихонова, А.М. Третьяка, М.М. Федорова. Відзначаючи цінність результатів досліджень науковців, необхідно відмітити, що не всі теоретичні розробки знаходять застосування на практиці, про що свідчить сучасний стан розвитку сільськогосподарського виробництва. Актуальність цієї проблеми, недостатність її вивчення та наявність дискусійних моментів зумовили вибір теми дослідження.

Формулювання цілей статті. Метою статті є пошук напрямів ефективного регулювання використання сільськогосподарських земель в умовах трансформації земельних відносин.

Виклад основного матеріалу досліджень. Впродовж останніх років особливої актуальності набули наукові дослідження з питань підвищення ефективності діяльності сільськогосподарських підприємств та їх конкурентоспроможності, що в значній мірі залежить від використання земельних ресурсів. Наразі земельні відносини є потужним чинником розвитку економіки всіх товаровиробників продуктів харчування. Надзвичайно актуальною проблемою стає стабільне й ефективне використання земельних ресурсів усіма користувачами [3, 10].

Характерними тенденціями теперішнього часу є екстенсивний метод ведення сільського господарства, залучення додаткових земель до обробітку, порушення чергування культур у сівозмінах, внесення недостатньої кількості добрив та недотримання природоохоронних заходів. Особливо це характерно для зони Полісся, яка займає понад 80 % території Житомирської області, де переважають ґрунти, які характеризуються значно нижчою природною родючістю, порівняно із лісостеповою зоною області [2].

Слід зазначити, що характерним для досліджуваного регіону є діяльність високотоварних інтегрованих підприємств. Серед найбільш потужних аграрних інвесторів області є: ПАТ “ТАКО” – 30,8 тис. га, ПСП “Світанок” – 21,4 тис. га, ТОВ “А.Т.К.” – 18,7 тис. га, ТОВ “Укр Агро РТ” – 10,3 тис. га, ТОВ СП “Нібулон” – 8,1 тис. га, ТОВ “Укрзернопром” – 6,5 тис. га [5]. Основний напрям інвестування – галузь рослинництва. Аграрні компанії перейшли на вирощування ефективних, але низькоприбуткових для районів Полісся Житомирщини зернових культур, замість раніше традиційно прибуткових, але високозатратних – льону-довгунцю, картоплі та хмелю.

Інвестиційними компаніями під урожай 2012 р. посіяно 80 тис. га озимих культур, зокрема, 51 тис. га пшениці, 12 тис. га жита та 17 тис. га ріпака. У більшості інтегрованих підприємств використовується широкозахватна комбінована техніка нового покоління, що створює умови для високотехнологічного розвитку аграрного сектора області у найближчій перспективі. Однак слід відмітити, що значна частина земель в регіоні не використовується. Згідно із дослідженням, третина від наявної площі ріллі області (241,9 тис. га) знаходиться поза використанням, з яких 206,9 тис. га не використовують особисті селянські господарства населення.

Аналіз використання орних земель за 2011–2012 рр. показує, що у всіх категоріях господарств збільшується кількість ріллі. Однак по категорії сільськогосподарських підприємства за цей період кількість орних земель зменшується. Натомість у господарствах населення вона збільшується.

Посівна площа сільськогосподарських культур за період 2011–2012 рр. по всіх категоріях господарств збільшилася на 16,4 тис. га, у тому числі по сільськогосподарських підприємствах на 11,2 тис. га та по особистих господарствах населення на 5,2 тис. га. Представлені дані свідчать, що в 2012 р. по всіх категоріях господарств не було оброблено 241,9 тис. га ріллі, що становить 23,7 % від усїєї наявної в області.

Виявлена розбіжність у використанні земельних ресурсів між наявною орною землею і посівними площами пояснюється тим, що в сільськогосподарських підприємствах у 2012 р. використовувались для посіву ті землі, на які було укладено договори оренди з орендодавцями, але з тих чи інших причин вони не були офіційно оформлені в ДЗК. Окремі агроформування області засївали ті площі, на які не було оформлено договори оренди, але вони знаходились в єдиному земельному масиві (невитребувані паї, дороги, які не винесені в натуру). Такі порушення науково обґрунтованих норм господарювання спостерігаються у ряді інвестиційних компаній. Однією з причин такої ситуації є недостатнє регулювання земельних відносин.

Отже, вищенаведений аналіз свідчить, що значна кількість питань, пов'язаних з використанням земель, не відрегульована на державному законодавчому рівні. Великий проміжок часу займало офіційне оформлення договорів оренди в ДЗК. Не влаштовували орендарів і ціни, які виставлялись за ці послуги. І лише з 11 жовтня 2012 р. ця робота проводиться безкоштовно. Однак великі черги при оформленні договорів теж негативно впливають на терміни укладання договорів. Тому питання щодо спрощення процедури укладення договорів порушується на державному рівні.

Використання сільськогосподарських угідь для вирощування культур у різних категоріях господарств Житомирської області, тис. га

Назва культур	Всі категорії господарств		Сільськогосподарські підприємства		Господарства населення	
	2011 р.	2012 р.	2011 р.	2012 р.	2011 р.	2012 р.

Всього с.-г. угідь	1298,9	1286,6	512,5	497,5	786,4	789,1
Рілля	1023,6	1032,4	469,2	460,7	554,4	571,7
в т.ч.						
озимі зернові	145,4	148,6	118,6	121,8	26,8	26,8
озимі на зелений корм	2,7	1,4	2,7	1,4	-	-
озимий ріпак	22,2	26,9	22,2	26,9	-	-
ярі культури, всього	469,8	478,6	343,2	348,7	126,6	129,9
багаторічні трави	114,9	115,9	45,6	44,7	69,3	71,2
Пари	18,6	12,3	2,9	1,8	15,7	10,5

Джерело: власні дослідження.

Для ефективного використання земель, підвищення родючості ґрунтів та запобігання монокультурі КМУ прийняв Постанову від 2 листопада 2011 р. № 1134 “Про затвердження порядку розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь”. Згідно із цією постановою з 1 січня 2013 р. товаровиробники, які мають в користуванні більше 100 га землі, повинні мати проекти землеустрою з використання сівозмін [6].

Наприклад, у Житомирській області визначено 11 ліцензованих проектних організацій, які мають право на виготовлення таких проектів. Контроль за виконанням постанови КМУ здійснює сільськогосподарська інспекція [6]. За невиконання законодавчих документів накладається штраф до 600 грн за 1 га. Під час перевірки на місцях сільськогосподарською земельною інспекцією виявлено: незаконне використання землі, укладення договорів оренди на строк менше одного року; реєстрація договорів не в ДЗК, а в сільських радах; низька орендна плата; невикористання за призначенням та забур'яненість полів.

На державному рівні у 2010 р. Постановою Кабінету Міністрів України № 164 “Про затвердження нормативів оптимального співвідношення культур у сівозмінах в різних природно-сільськогосподарських регіонах” передбачено пропорції розміщення культур у сівозмінах. Зазначено, зокрема, що посіви ріпака на одному й тому полі необхідно розміщувати не раніше, ніж через три роки. Частка

посіву зернових культур у Поліському регіоні не повинна перевищувати 60 % у структурі площ, натомість під кормові культури необхідно відводити не менше 25 % посівів, у тому числі під багаторічні трави – не менше 10 % посівів [6]. За порушення законодавства встановлені штрафні санкції. Однак за суб'єктивних та об'єктивних причин не врегульовано роботи з виготовлення проектів землеустрою, чим завдається велика шкода сільськогосподарському виробництву та розвитку сільських територій.

Наразі важливою є розробка механізму контролю за дотриманням науково обґрунтованих вимог ведення господарської діяльності та запровадження штрафних санкцій проти порушників. Контроль співвідношення культур повинні здійснювати районні та обласні управління агропромислового розвитку, сільськогосподарська інспекція. Мотивацією для дотримання вимог мають бути державні дотації на виробництво типової для регіонів продукції.

На нашу думку, одним з найбільш вдалих методів формування вимог до сільськогосподарських товаровиробників може стати Аграрний паспорт району, в якому визначені раціональні сівозміни для кожної природно-кліматичної зони, запропонована оптимальна виробнича структура з урахуванням особливостей регіону. Запропонована модель взаємовідносин місцевого рівня влади з орендарем земельної ділянки зможе стимулювати сільськогосподарські підприємства виробляти характерну для цього регіону продукцію, забезпечить збереження родючості ґрунтів, сприятиме виконанню міжгалузевих балансів, які будуть розроблятися згідно із запропонованою концепцією розвитку агропромислового виробництва регіонів та країни в цілому (рисунок). Основними функціями аграрних паспортів районів повинно стати законодавче регулювання відносин між місцевими сільськими громадами і аграрним бізнесом.



Модель взаємовідносин місцевого рівня влади з орендарем земельної ділянки

Джерело: власна розробка.

Висновки. Забезпечення науково обґрунтованого землекористування є особливо актуальним, адже наразі розпочалися процеси концентрації капіталу та прихід у сільське господарство інвесторів. Проте останні не завжди дотримуються науково обґрунтованих норм ведення господарської діяльності, тому спричиняється негативний вплив на навколишнє природне середовище. Постає необхідність забезпечення раціонального використання та охорони земель на основі екологізації, захисту ґрунтів від деградації, збереження та відтворення їх родючості.

Неврегульованість питань у сфері земельних відносин, землекористування, землеустрою та охорони земель ускладнює розвиток аграрного сектора економіки. Проблемними питаннями наразі залишаються: неефективність державного управління земельними ресурсами; посилення корупції; відсутність заходів стосовно перспективного планування стабільного розвитку території, відсутність оптимальних моделей сільськогосподарського землекористування, що

призводить до виникнення своєрідних латифундій переважно з іноземними інвестиціями.

Одним із підходів щодо вирішення зазначених проблем є використання аграрних паспортів районів, які можуть стати вагомим засобом впливу на товаровиробників з метою забезпечення раціонального землекористування. Аграрний паспорт району повинен скласти основу для подальшої розробки галузевих програм у рослинництві, тваринництві, переробній промисловості, біоенергетиці тощо. У рослинництві для високотоварного виробництва необхідно запровадити програми збалансування розвитку стратегічних галузей, а саме: зернового та олійно-жирового господарства з урахуванням особливостей регіону. У тваринництві основні зусилля необхідно спрямувати на відновлення м'ясного та молочного скотарства. Запропоновані заходи сприятимуть налагодженню ефективного землекористування.

Бібліографічний список: 1. Дудич Г. Зарубіжний досвід удосконалення земельних відносин у сільському господарстві / Г. Дудич // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.nbuu.gov.ua/portal/Chem_Biol/Vldau/APK/2011_18_1/

2. Житомирщина. Інвестиційний портал [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.zt-invest.org/index.php?option=com_content&vie

3. Іщук С.І. Розміщення продуктивних сил: теорія, методи, практика / С.І. Іщук. – Вид. 4-те, допов. – К.: Вид-во Європ. ун-т, 2002. – 210 с.

4. Стратегічні напрями реформування управління комплексним розвитком агропромислового виробництва і сільських територій / [за ред. М.Ф. Кропивка]. – К.: ННЦ ІАЕ, 2012. – 82 с.

5. Крупнейшие холдинги в растениеводстве Украины 2012 [Електронний ресурс] / Дослідження УКАБ. – Режим доступу: <http://www.agribusiness.kiev.ua/>

6. Ліга: Закон [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ligazakon.ua/>

7. Наукові основи агропромислового виробництва в зоні Полісся і західного регіону України / редкол.: В. М. Зубець (голова) та ін. – К.: Аграрна наука, 2010. – 944 с.

8. Онегіна В. Зміна аграрної парадигми та державна аграрна політика у розвинутих країнах / В. Онегіна // Економіка України – № 11. – 2010 р. – С. 62–72.

9. Узун В.Я. Крупный и малый бизнес в сельском хозяйстве России: адаптация к рынку и эффективность / В.Я. Узун. – М.: ФГНУ “Росинформагротех”, 2005. – 184 с.

10. Шафранська Л. Консолідація земельних ресурсів та земельні банки / Л. Шафранська // Землевпоряд. вісн. – 2010. – № 11. – С. 17–19.

Данкевич В.Е. Современное состояние регулирования земельных отношений. Исследованы использование сельскохозяйственных угодий и выращивание культур по различным категориям хозяйств Житомирской области. Охарактеризовано общее состояние регулирования земельных отношений. Предложена модель взаимоотношений местного уровня власти с арендаторами земельных участков.

Dankevych V. Current status regulation of land relations. Investigated the use of agricultural land and growing crops on different types of farms, Zhytomyr region. Described the general state regulation of land relations. A model of the relationship with the local authority tenants of land.