

НАПРЯМИ УДОСКОНАЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН У СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ

У статті проаналізовано розвиток земельних відносин у сільському господарстві Житомирської області та науково обґрунтовані рекомендації щодо перспектив їх подальшого удосконалення.

Постановка проблеми

Підвищення ефективності використання земель та захист інтересів їх власників є важливим завданням земельної реформи. Порушення економічних зв'язків, значний диспаритет цін між реалізованою сільськогосподарською продукцією та матеріально-технічними ресурсами промислового походження, відсутність самодостатньої кредитної системи та ліквідація системи зональних цін і дотацій, що діяли за часів планової економіки стримують вирішення даного питання. При цьому скорочуються посівні площі, кількість виробленої продукції та чисельність сільського населення, погіршується благоустрій села та родючість ґрунтів.

Ринковий механізм вимагає впровадження принципово нових підходів до організації сільськогосподарського виробництва. Понад 300 тис. селян-власників земельних ділянок і земельних часток (паїв) та більше 700 новостворених агроформувань ринкового типу Житомирської області зацікавлені у створенні надійного правового, організаційного та економічного середовища для реалізації своїх прав власності на землю та ефективного ведення виробництва.

Розвиток земельних відносин та проблемні аспекти ефективного використання землі в умовах ринку широко висвітлені в роботах І.І. Лукінова, П.Т. Саблука, А.С. Малиновського, В.Я. Месель-Веселяка, М.М. Федорова, В.В. Юрчишина, М.Й. Маліка, В.Г. Андрійчука, С.М. Плетенецької та інших.

Метою дослідження є обґрунтування і розробка пропозицій щодо удосконалення земельних відносин у сільському господарстві Житомирської області.

Предметом дослідження є теоретичні, правові та практичні аспекти розвитку земельних відносин у сільському господарстві.

Методика дослідження. У ході дослідження використано комплекс методів, зокрема статистико-економічний, аналізу, монографічний, соціологічний та порівняння що дозволило отримати науково обґрунтовані результати.

Результати досліджень

Земельні відносини – це суспільні відносини щодо володіння, користування, розпорядження і управління землею на державному, господарському і внутрішньогосподарському рівнях як об'єктом господарювання і засобом виробництва у сільському господарстві [1, 2].

У результаті проведення земельної реформи відбулася трансформація форм власності і 307,6 тис. селян Житомирської області отримали у власність 1088 тис. га сільськогосподарських угідь. Вони по-різному можуть розпорядитись землею: вестимуть виробництво, передаватимуть в оренду або відчужуватимуть. Але наразі лише кожен п'ятий власник земельного паю господарює на ньому самостійно, решта (73%) передали їх в оренду новоствореним підприємствам ринкового спрямування. Проте тільки 35% із них закінчили 2005 рік із прибутками. Загалом же спостерігається стійка тенденція до скорочення посівних площ та зносу майнового фонду. Відсутність самодостатньої кредитної системи ускладнює оновлення техніки й технології виробництва, розширення обсягів та організації власного агробізнесу. В цих умовах інвестори не зацікавлені вкладати в неї кошти, а селяни не мають можливості вести виробництво. Лише протягом 1990–2005 рр. площа ріллі скоротилась на 485 тис. га або 43% [3]. Більшість продукції (80%) виробляється підсобними господарствами населення, робота яких ґрунтується на тяжкій ручній праці.

Потенціальні можливості землі сьогодні в повній мірі не розкриті і не працюють в інтересах українського села. Статус земель сільськогосподарського призначення поки що не дозволяє використовувати їх в якості застави. Соціологічне опитування 324 селян області показали, що 27% респондентів бажають продати свій земельний пай. Державні акти на право власності взамін сертифікатів отримали лише 75% власників. Для решти місцезнаходження земельних ділянок є невизначеним, що ускладнює їх вилучення для особистого обробітку.

Сільськогосподарська галузь втрачає трудові ресурси та матеріальні стимули для ефективного використання земель. За період з 1980–2004 рр. сільське населення Житомирської області скоротилось на 275,4 тис. або на

31% і становить 598,1 тис чоловік [4,5]. У структурі доходів домогосподарств дохід від оренди становить лише 2% або 228 грн за пай, при цьому за 2005 рік розрахунки по орендній платі проведені лише на 90%. Ринок оренди земель монополізований. Понад 91% угод укладено з тими господарствами, де отримано земельні паї. За результатами 9 місяців 2006 року ряд господарств не приступали до нарахування орендної плати. Так, в Малинському районі таких господарств 11 або 41% що до загальної їх кількості. Більшість власників земельних часток (паїв) та земельних ділянок – 45% – це пенсіонери. В ряді районів їх частка сягає 80%. При цьому, як показують дослідження, чим більший цей відсоток, тим менша орендна плата за землю. В умовах Житомирської області найбільш гостра ситуація складається в поліських районах.

У структурі договорів переважає короткострокова оренда, терміном до 5 років. З позиції власників, які очікують кращих умов орендної плати такі строки є виправданими. Проте з точки зору організації стабільного виробництва, вона є перешкодою для капіталовкладень у довгострокове поліпшення земель. Більшість орендарів намагаються максимально використати землю й перейти на іншу, більш родючу ділянку. При цьому не дотримуються сівозмін, вирощують переважно монокультури, у більшості господарств домінує рослинництво; тваринницька галузь занепадає. Особливо це проявляється в умовах Полісся, де переважна більшість ґрунтів має кислу реакцію і без проведення хімічних меліорацій взагалі може стати непридатною для ведення землеробства.

За даними агрохімічного обстеження (табл. 1) в останні роки спостерігаються стійкі тенденції до зниження поживних речовин у ґрунті. За період 1992–2003 рр. вміст гумусу в ґрунтах Житомирської області знизився на 0,03% і становить 1,94%, рухомого фосфору на 9% або 9,2 мг/кг, обмінного калію на 11% або 10 мг/кг. Середньозважений показник ступеню кислотності угідь по області порівняно з попереднім обстеженням, зменшився на 0,1 одиниці рН.

*Таблиця 1. Агрохімічна характеристика сільськогосподарських угідь в Житомирській області (за турами обстеження)**

Середньозважені показники	VI–VII тур обстеження (1992–1998 рр.)	VII–VIII тур обстеження (1997–2003 рр.)	до попереднього туру, (+,-)
гумус, %	1,97	1,94	-0,03
кислотність (рН, KCL)	5,9	5,8	-0,1
P ₂ O ₅ , мг/кг	133,0	122,0	-11
K ₂ O, мг/кг	98,0	88,0	-10
Всього обстежено угідь, тис га	1152,1	1161,0	x

*За даними Житомирського обласного державного проектно-технологічного центру охорони родючості ґрунтів і якості продукції

Прибуткове ведення землеробства вимагає проведення агрозаходів, спрямованих на відтворення родючості ґрунтів. За даними моніторингу земель 22% ріллі Житомирської області закислені, 23,4% – заболочені, 6,5% – перезволожені, 7,2% піддаються вітровій ерозії, 27% радіоактивно забруднені і виведені з обороту. В області нараховується 353,6 тис. га (31%) кислих ґрунтів та 357,4 тис.га (31,0%) кислих ґрунтів близьких до нейтральних, на яких при вирощуванні більшості сільськогосподарських культур необхідно проводити вапнування. Всі ці особливості зумовлюють необхідність значних капіталовкладень. За часів планової економіки ці заходи фінансувались державою. В ринкових умовах це стало турботою конкретного власника чи орендаря. Як наслідок, порівняно із 1991 роком обсяги проведення хімічної меліорації земель зменшились більш, ніж у 30 разів, внесення мінеральних добрив – у 16 разів. При щорічній потребі у вапнуванні 120 тис. га за 1996–2003 рр. провапновано лише 14 тис. га, або 11,6% від потреби.

Поліська зона займає 80% території Житомирської області. Дослідження показують, що не врахування природноекономічних умов виробництва згубно впливає на економіку сільськогосподарських підприємств цієї місцевості та ставить їх у нерівні умови порівняно з іншими регіонами. В середньому за 2003–2005 роки в господарствах лісостепової зони виробнича собівартість 1 центнера зернових була на 20% нижчою ніж на поліссі, цукрових буряків – на 22, картоплі – на 28, овочів – на 12, вирощування великої рогатої худоби – на 4%. Основною причиною цього є низька природна родючість ґрунтів зони Полісся. Для вирівнювання умов виробництва доречно відновити державні дотації сільськогосподарським підприємствам цього регіону.

Налагодити ефективне виробництво в області можливо лише при широкому впровадженні прогресивних технологій вирощування польових культур, в основу яких покладено оптимізацію умов їх вирощування та впровадження досягнень науково-технічного прогресу. Прикладом тому є виробнича діяльність ТОВ «Агрофірма Брусилів» Брусилівського району. Господарство є базовим щодо впровадження системи ведення землеробства “Древлянська”, що полягає у відновленні родючості ґрунтів за рахунок насичення польових сівозмін зернобобовими культурами (пелюшка та вика яра) в межах 30–50 % посівних площ. Урожайність гороху польового (пелюшки) – становить 300–600 ц/га зеленої маси і 20–30 ц/га зерна, при цьому на 1 га накопичується до 60–100 кг біологічного азоту. В одній кормовій одиниці міститься 23–27 % білка, 1,5–1,8 % жиру та 180–210 грам перетравного протеїну. Впровадження такої системи поряд із внесенням добрив дозволяє: ефективно вести виробництво на малопродуктивних та малокультурених ґрунтах; очистити поля сівозміни від бур'янів; зменшити потребу в азотних добривах в 2–3 рази та затрати на обробіток ґрунту під озимі культури шляхом

використання безполицевих знарядь; забезпечити тваринництво високоякісними білковими кормами. Потягом 2001–2005 рр. виробництво валової продукції у порівнянних цінах збільшився в 3,4 раза, прибуток становив 1,1 млн грн, рентабельність зросла до 29%.

Господарство орендує 3691,3 га земель. Більшість договорів укладено строком на 49 років. Довгострокова оренда стимулює орендарів до підвищення їх ефективності. Капітальні вкладення у поліпшення родючості ґрунтів з 2001 по 2005 роки перевищили 900 тис. грн.

Слід практикувати виведення з інтенсивного обороту деградованих і малопродуктивних земель, площа яких по області становить 220 тис. га (20,4%) ріллі. Дослідження показують, що це не призведе до зменшення розміру орендної плати, а сприятиме підвищенню урожайності сільськогосподарських культур та запровадженню сталого землекористування. Підтвердженням цього є розрахунки наведені в таблиці 2.

У 2006 році в цілому по області 23,4 тис. га ріллі трансформовані в інші угіддя (сінокоси та пасовища), проте культуртехнічні роботи, до яких входить поверхневе та корінне поліпшення цих земель не проводились.

Таблиця 2. Зміна розміру орендної плати при виведенні з обороту земель з від'ємним диференціальним доходом*

Назва	Площа, га	% до площі району	Урожайність за рахунок родючості ґрунту, ц/га*	Реалізаційна ціна, Іц, грн	Нормативні затрати на 1 га, грн	Дифференціальний рентний доход, грн	Нормативна грошова оцінка ґрунтів, грн	Орендна плата, (1,5%)	Розмір паю, га	Орендна плата за пай, грн
Коростенський район (зона Полісся)										
До вилучення земель	34195	100,0	17,1	45,3	531,8	55,16	4212,1	63,2	5,1	322,3
Після вилучення земель	23510	68,7	18,7	45,3	540,1	119,5	6335,7	95,0	3,5	332,5

* Урожайність зернових культур без кукурудзи.

Переважна більшість земель розпайована серед селян та має реальних власників. За цих умов питання захисту їх інтересів набуває особливої актуальності. Пункт 1 Постанови Кабінету Міністрів України "Про внесення змін до Порядку визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам" від 14 січні 2004 р. №21 передбачає "...відшкодування збитків, заподіяних встановленням обмежень щодо їх використання, погіршення якості ґрунтового покриву.....та у зв'язку з тимчасовим невикористанням земельних ділянок". У той же час законодавством не регламентовано конкретних джерел коштів для фінансування даних заходів та перспектив подальшого використання цих земель.

Подальший розвиток земельних відносин має бути спрямований на захист прав власників земель. Результати соціологічного опитування 324 селян власників свідчать, що необізнаність населення стосовно своїх прав є однією із основних причин невиконання орендарями договірних зобов'язань. Для покращання ситуації необхідно підвищувати рівень інформованості власників шляхом активізації роботи центрів юридичної допомоги та консалтингових служб.

Для раціонального використання земельних ресурсів необхідно провести паспортизацію й інвентаризацію земель, створити банк даних стосовно руху прав власності на землю та уніфіковані системи реєстрації прав власності. З метою запровадження сталого землекористування треба вирішити проблему організації території та видачу державних актів на право спільної часткової власності на земельну ділянку новоствореним сільськогосподарських підприємствам. Основою сільського господарства мають стати великі агроформування, створені шляхом оренди економічно сильними підприємствами земель більш слабких господарств.

Слід налагодити громадський контроль за ефективним використанням земель через тісну співпрацю між власниками, органами місцевого самоврядування й орендарями шляхом створення спеціальної комісії, яка буде присутня як при передачі в оренду земельної ділянки, так і при прийомі її від орендаря після закінчення строку оренди. У разі наявності кількох орендарів на земельну ділянку обов'язково проводити земельні конкурси (аукціони) на орендовану землю, що стимулюватиме конкуренцію і відповідне підвищення орендної плати.

Для припинення процесу зниження вмісту гумусу і його відтворення в ґрунті необхідно: активізувати державну політику в цій сфері; збільшити внесення органічних добрив; розширити посіви бобових багаторічних трав та сидератів на зелене добриво; застосовувати енерго- і вологозберігаючі ґрунтозахисні способи обробітку ґрунту без обертання скиби; застосовувати хімічні меліоранти, які зумовлюють закріплення гумусу на поверхні мінеральної частини ґрунту; посилити контроль держави за раціональним їх використанням і запровадити стимулювання за покращання їхніх якісних характеристик. Наразі ці функції розпоршені між трьома організаціями: Державною екологічною інспекцією, Державною інспекцією з контролю за використанням і охороною земель та центром "Облдержродючість".

Агрохімічне обстеження земель повинно проводитись на початку і після закінчення терміну оренди. Це дасть можливість достовірно визначити стан використання земель, підвищить відповідальність сторін, дозволить більш ефективно використовувати розробки науково-дослідних установ з врахуванням умов конкретної земельної ділянки. В той же час висока вартість обстеження є значною перепоною (у 2005 році вона складала 5,14 грн за гектар – при умові якщо обстежується весь земельний масив та

20 грн за гектар при обстеженні окремого паю). В цих умовах проведення агрохімічної паспортизації економічно виправдане лише в разі об'єднання громадян.

Для розвитку орендних земельних відносин основну увагу слід зосередити на: формуванні конкурентного середовища серед потенційних орендарів землі; всебічному захисті й гарантуванні прав селян-орендодавців, зокрема, застосуванні дійових механізмів відповідальності за недотримання сторонами умов орендних угод; підвищенні орендної плати за землю, а також екологізації використання орендованих земель, що передбачає реалізацію стимулюючих і регламентаційних заходів; запровадженні екологічного моніторингу та контролю, спрямованих на використання орендарями екологічнобезпечних агротехнологій і належне відтворення родючості ґрунтів.

Удосконалення правової бази є запорукою подальшого ефективного розвитку земельних відносин. Незважаючи на низку прийнятих законів неврегульованими залишаються питання: стосовно реалізації суб'єктами відносин власності їх правомочностей, розвитку іпотечного кредитування, підвищення ефективності використання земель та поліпшення їх родючості. Це потребує внесення змін до існуючих законів та невідкладне прийняття передбачених Земельним кодексом законів України: "Про ринок землі", "Про державний земельний (іпотечний) банк", "Про державний земельний кадастр".

З метою стимулювання власників та орендарів за раціональне використання земель необхідно прийняти Закон України "Про консервацію земель", в якому передбачити джерела коштів на відшкодування власникам втрат від вилучення їх ділянок із обороту, а також компенсації орендарям за оренду земель в зоні ризикованого ведення землеробства. В договорі оренди передбачити можливість ведення землеробства на деградованих, малопродуктивних, техногенно-забруднених земельних ділянках. Для підтримки сільськогосподарського виробництва прийняти Закон України «Про диференційовані дотації для зони Полісся та Лісостепу», якими передбачити державну підтримку сільськогосподарським виробникам з урахуванням природної родючості землі на тонну вирощеної продукції.

Висновки

Перспективою розвитку земельних відносин у сільськогосподарських підприємств області є перехід від екстенсивного розвитку до адаптованої інтенсифікації шляхом формування конкурентного орендного середовища, запровадження адаптованих ресурсозберігаючих технологій, оптимізації структури землекористування, налагодження ефективного громадського контролю за раціональним використанням земель і стимулювання за покращання їх якісних характеристик, захист інтересів власників земель, підвищення рівня їх інформованості, удосконалення земельного законодавства. Впровадження запропонованих заходів у практику

сільського господарства активізує реалізацію громадянами своїх прав щодо використання земельної власності, сприятиме підвищенню ефективності використання земель, поліпшенню їх родючості та залученню інвестицій в сільськогосподарське виробництво.

Перспективи подальших досліджень

Подальші дослідження розвитку земельних відносин слід зосередити у напрямі розвитку ринку земель, удосконалення кредитно-фінансового забезпечення сільського господарства (вирішення питання іпотеки земель, створення державного земельного (іпотечного) банку, реалізації суб'єктами їх правомочностей щодо володіння, користування та розпорядження земельними ділянками, відпрацювання взаємовигідних правил гри між суб'єктами договору оренди: встановлення оптимального розміру орендної плати, форм її виплати, термінів оренди.

Література

1. Наукові основи агропромислового виробництва в зоні Лісостепу України / Редкол.: *М.В. Зубець* (голова) та ін. – К.: Логос, 2004. – С.33.
 2. *Федоров М.М.* Економічні проблеми земельних відносин у сільському господарстві. – К.: ІАЕ, 1998. – 263 с.
 3. Структура, динаміка та розподіл земельного фонду України: Стат. Зб. / Державний комітет України по земельних ресурсах. – К., 2005 – 125 с.
 4. Научные основы ведения сельского хозяйства зоны Полесья, предгорий и горнах районов Карпат УССР в системе агропромышленного комплекса / М-во сел. хоз. УССР, Южн. От-ние ВАСХНИЛ.–К.: Урожай, 1982. – 360 с.
 5. Наукові основи агропромислового виробництва в зоні Полісся і західного регіону України / Редкол.: *М.В. Зубець* (голова) та ін. – К.: Логос, 2004. – С.513–515.
-
-