

СТАН ВИКОРИСТАННЯ ОРЕНДОВАНИХ ЗЕМЕЛЬ ТА ДОТРИМАННЯ ДОГОВІРНИХ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ ІНВЕТОРАМИ

Досліджено стан використання орендованих земель та дотримання договірних зобов'язань інвесторами в Житомирській області. Охарактеризовано загальні підходи щодо ефективності використання земельних ресурсів. Розроблені пропозиції щодо залучення коштів в аграрний сектор економіки регіону.

Постановка проблеми

Питання раціонального використання земельних угідь впродовж тривалого часу залишаються предметом вивчення, дослідження та наукових дискусій. Реформування аграрного сектора економіки створило можливості збільшення кількості землекористувачів, підвищення рівня використання земельних угідь на збільшення обсягів виробництва продукції [1]. Проте, ступінь використання сільськогосподарських угідь у багатьох підприємствах наразі залишається на досить низькому рівні, що зобов'язує як теоретиків, так і практиків прискорити вивчення факторів, які орієнтують на вихід із даної ситуації. Обставини екологічного та енергетичного характеру в поєднанні з кон'юнктурою ринку вимагають підвищення динамічності сівозмін, звуження їх спеціалізації та значних інвестиційних капіталовкладень у земельні ресурси.

Особливість проблематики інвестиційних процесів на Поліссі полягає у повноті використання орендованих земель та присутності “фіктивних” інвесторів, які уклали договори, зафрактували землі, а до її обробітку не приступають [8]. У 2011 р. близько 30 тис. га земель в Житомирській області, що належать інвесторам, взагалі не засівалися сільськогосподарськими культурами. Такі підходи до резервування земель призводять до відсутності роботи на селі, відтоку сільського населення, зменшення надходжень до бюджетів та занепаду сільських територій. Наразі важливо розробити рекомендації сільським, селищним головам, жителям села для того, щоб розірвати угоди, які не виконуються інвесторами. В іншому випадку, змусити інвестора виконувати свої зобов'язання, і не лише зі сплати оренди, а й з використання земель згідно зі своїм призначенням. Дані питання особливо актуальні та потребують досліджень.

Аналіз останніх досліджень

У вітчизняній і зарубіжній економічній літературі приділено достатньо уваги стану використання земельних ресурсів товаровиробниками. Ґрунтовні дослідження здійснили у своїх працях Л. І. Абалкін, Д. П. Богиня, В. Г. Бодров,

М. П. Вітковський, А. С. Гальчинський, В. К. Збарський, О. В. Крисальний, Ю. Я. Лузан, І. І. Лукінов, В. М. Малес, Б. Я. Панасюк, О. М. Онищенко, П. Т. Саблук та ін. Дослідження цих авторів зробили значний внесок у розробку зазначеної тематики, однак реалії сьогодення переконують, що чимало питань стосовно напрямів ефективного землекористування та використання орендованих земель залишаються не вивченими.

Об'єкти та методика досліджень

Об'єктом дослідження є стан використання орендованих земель та дотримання договірних зобов'язань інвесторами в Житомирській області.

Методологічною основою дослідження є системний метод пізнання закономірностей розвитку аграрних підприємств, а також низка загальнонаукових і специфічних методів, які у сукупності дають змогу детально дослідити стан використання орендованих земель для розвитку сільськогосподарських підприємств. У процесі дослідження використовувалися такі методи: *наукової абстракції* – для формулювання теоретичних узагальнень і висновків; *аналізу і синтезу* – для вивчення характеру і причинно-наслідкових зв'язків, встановлення тенденцій розвитку явищ й процесів в аграрному секторі; *монографічний* – для вивчення досвіду використання орендованих земель та дотримання договірних зобов'язань в розвинутих країнах світу.

Результати досліджень

В умовах зростаючого попиту на продукти харчування у світі і глобалізації аграрних ринків у сільському господарстві України, розпочалися процеси концентрації капіталу та прихід у сільське господарство інвесторів. Проте, останні не завжди дотримуються науково обгрунтованих норм ведення господарської діяльності, із-за чого відбувається значний негативний вплив на навколишнє природне середовище [7]. Постає необхідність забезпечення раціонального використання та охорони земель на основі екологізації, захисту ґрунтів від деградації, збереження й відтворення їх родючості. Характерними тенденціями останнього часу є екстенсивний метод ведення сільського господарства, збільшення залучення земель до обробітку, недотримання сівозмін, внесення недостатньої кількості органічних добрив, недосконала система використання і внесення мінеральних добрив та невиконання природоохоронних заходів. Особливо дані тенденції характерні для зони Полісся.

Полісся Житомирщини займає понад 80 % території області. Тут переважають ґрунти, які характеризуються значно нижчою природною родючістю, порівняно із Лісостеповою зоною області. Земельний фонд Житомирської області станом на 1 січня 2012 р. становив 2982,7 тис. га. В його складі більше половини – 1587,9 тис. га – займають землі сільськогосподарського призначення. Житомирщина виробляє біля 4% валової продукції сільського

господарства держави. Область посідає провідні позиції із виробництва ряду зернових та технічних культур, зокрема картоплі, хмелю та сої. В області виробляється більше 1 млн т зерна і картоплі, близько 400 тис. т цукросировини, 200 тис. т овочів, нарощується виробництво зернової кукурудзи, сої, соняшнику та ріпаку [4].

На початок 2012 р. у сільському господарстві Житомирської області інвестиційною діяльністю займалося 93 підприємства. Серед найбільш потужних аграрних інвесторів області є: ПСП “Агрофірма “Світанок” – 21,4 тис. га, ТОВ “АТК” – 18,7 тис. га, ЗАТ “ТАК” – 15,8 тис. га, ТОВ “Укр Агро РТ” – 10,3 тис. га, ТОВ СП “Нібулон” – 8,1 тис. га, ТОВ “Укрзернопром” – 6,5 тис. га. За 2010 р. залучено понад 225 млн грн коштів вітчизняних інвесторів, в тому числі 130 млн грн – капітальні інвестиції [4]. Протягом 2011 р. залучено 1,4 млн дол. США іноземних інвестицій. Основний напрям інвестування – галузь рослинництва (табл. 1).

Таблиця 1. Найбільші інвестиційні компанії Житомирської області

Підприємство-інвестор	Район діяльності	Виробничий напрям	Інвестиційні проекти
ТОВ СП “Нібулон”	Ружинський, Чуднівський, Романівський, Житомирський	рослинництво, тваринництво, переробка, зберігання та реалізація	будівництво елеваторів, налагодження переробки продукції, розвиток логістичної інфраструктури
ТОВ “АТК”	Любарський, Чуднівський, Бердичівський	рослинництво, зберігання та реалізація	будівництво насінневих заводів, започаткування технологій зберігання зерна в “біг-беггах”
ПСП “АФ “Світанок”	Ружинський, Андрушівський, Бердичівський	рослинництво, переробка, зберігання та реалізація	будівництво сучасних елеваторів та насінневих заводів
ТОВ “УкрАгро РТ”	Андрушівський, Черняхівський	рослинництво	розвиток соціальної інфраструктури
ПАТ “ТАКО”	Ружинський, Андрушівський, Попільнянський	рослинництво	налагодження переробки продукції, розвиток соціальної інфраструктури
ЗАТ ПЗ “Агро-Регіон”	Любарський, Червоноармійський, Чуднівський	рослинництво	будівництво елеваторів, налагодження переробки продукції, розвиток соціальної інфраструктури
ТОВ “Лендком”	Коростишівський, Ємільчинський,	рослинництво	розвиток соціальної інфраструктури

	Коростенський, Радомишльський		
ТОВ “ВВ Агро”	Коростишівський, Володарсько- Волинський, Малинський, Радомишльський	рослинництво, тваринництво, переробка, зберігання та реалізація	налагодження переробки продукції, розвиток соціальної інфраструктури
ПрАТ “Райз- Максимко”	Чуднівський	рослинництво, переробка, зберігання та реалізація	відродження галузі тваринництва, налагодження переробки продукції, розвиток соціальної інфраструктури
ТОВ “Лотуре- Агро”	Баранівський	рослинництво	розвиток соціальної інфраструктури

Джерело: власні дослідження.

Найбільшою інвестиційною компанією є ТОВ “АТК”, що здійснює господарську діяльність у Любарському, Чуднівському та Бердичівському районах, обробляє понад 20 тис. га земель. Підприємством інвестовано значні кошти у будівництво насінневого заводу та освоєння, першими в Україні, новітніх технологій зберігання зерна в “біг-бегах”, а також комплекс картоплексовищ із сучасними технологіями зберігання. Агрофірмою “Світанок” реалізовано інвестиційний проект із будівництва сучасного елеватора у Ружинському районі. Збудовано елеватор на 65 тис. т зерна ТОВ СП “Нібулон” у Чуднівському районі.

Слід відмітити, що провідні інвестиційні компанії перейшли на вирощування ефективних, але низько прибуткових, для районів Полісся Житомирщини, зернових культур, замість раніше традиційно прибуткових, але високотратних – льону-довгунцю, картоплі та хмелю [5].

Таблиця 2. Інформація про посів сільськогосподарських культур під урожай 2011 року підприємствами-інвесторами Житомирської області

Підприємство-інвестор	Площа орендованої землі, га	Посів озимих культур, всього	Посів ярих культур, всього	У т. ч.		
				кукурудза	соя	соняшник
ТОВ СП “Нібулон”	8094	2790	5304	1277	1274	940
ТОВ “АТК”	18715	300	18415	13295	1920	-
ПСП “АФ “Світанок”	21423	-	21423	9501	-	-

ТОВ “УкрАгроРТ”	11058	2440	7938	3400	1000	700
ЗАТ “ТАК”	15838	-	15838	9963	4775	-
ЗАТ ПЗ “Агро-Регіон”	7104	603	6263	5141	822	-
ТОВ “Лендком”	8488	3371	2177	500	-	-
ТОВ “В.В.-агро”	21560	7480	10933	2300	2000	2026
ПрАТ “Райз-Максимко”	4921	1791	3069	2050	400	100

Джерело: власні дослідження.

Інвесторами засіяно під урожай 2012 р. 80 тис. га озимих культур, зокрема, 51 тис. га пшениці, 12 тис. га жита та 17 тис. га ріпаку. У більшості інвесторів 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 (369,3 тис. га) знаходиться поза використанням, з яких 290 тис. га не використовується в особистих селянських господарствах населення, 39,5 тис. га – не використовують інвестиційні компанії, а 15 тис. га не залучено в обробіток сільськогосподарськими підприємствами без зовнішніх інвестицій.

Як свідчить аналіз використання земель за ґрунтово-кліматичними зонами, 36 % ріллі – (365,8 тис. га) зосереджено у Лісостеповій зоні, 18 % (184,7 тис. га) – у Перехідній, решта 46 % (472,6 тис. га) – на Поліських територіях. У Лісостеповій зоні, де кращі землі і вища урожайність використовується майже вся рілля, орендна плата виплачується вчасно та постійно зростають її розміри. Плата за 1 га орендованих земель в Лісостепових (Ружинський, Бердичівський, Любарський, Попільнянський, Чуднівський) районах області в середньому становить від 280 до 380 грн. На Поліссі існує гостра проблема повноти обробітку земель, для виробництва сільськогосподарської продукції задіяно менше половини ріллі (48 %), а по таких районах, як Коростенський та Черняхівський – від 33 до 36 %, до того ж, орендна плата у Поліських районах (Коростенський, Малинський, Ємільчинський, Радомишльський, Народицький) у 2–3 рази менша від Лісостепу і становить від 150 до 200 грн.

Необхідною умовою діяльності інвестиційних компаній є дотримання науково обґрунтованих норм ведення господарської діяльності. Однак, маємо непоодинокі випадки порушення агротехнічних вимог вирощування кукурудзи на зерно, сої, ріпаку як монокультури, соняшнику із поверненням на попереднє

місце раніше встановлених термінів. Так у ТОВ “Лотуре-Агро” озимий ріпак посіяний на площі понад 1 тис. га, що складає 23 % до загального посіву, за рекомендованої норми 5 %. Подібні випадки є в ТОВ “Лендком”, ТОВ “Укрзернопром-Бердичів”, ТОВ “Укр. Агро РТ”, ТОВ СП “Нібулон”. Зазначені тенденції призводять до погіршення якісних показників ґрунтового покриття (табл. 3).

У результаті комплексної дії факторів деградації знижується родючість ґрунтового покриття досліджуваного регіону. Цей висновок впливає з даних періодичного обстеження орних земель, динаміки вмісту гумусу в них, що наведена у таблиці 3 і свідчить про постійну його тенденцію до зниження. Протягом 8-ми турів обстеження – темпи цього зниження дещо відрізняються. Найбільші (0,10 %) зафіксовані в 1981–1985 рр. У 90-х роках вони знизилися до 0,04 %. Впродовж 35 р. вміст гумусу в ґрунтовому покрові ріллі зменшився в 1,2 раза [7].

Таблиця 3. Динаміка вмісту гумусу в орних землях за турами обстежень

Тур обстеження	Роки	Вміст гумусу, %	Відхилення від вихідного
I	1966–1970	1,91	-
II	1971–1975	1,85	-0,06
III	1976–1980	1,79	-0,06
IV	1981–1985	1,69	-0,1
V	1986–1990	1,65	-0,04
VI	1991–1995	1,61	-0,04
VII	1996–2000	1,56	-0,05
VIII	2001–2005	1,51	-0,05

Джерело: побудовано на основі [7].

Аналогічні приклади недотримання науково обґрунтованих норм господарювання можна навести за багатьма інвестиційними компаніями. Причиною такого стану є невідповідність внесених мінеральних добрив із рекомендованими нормами. Практично в кожному із досліджених підприємств відсутня галузь тваринництва, що зумовлює дефіцит органічних добрив. Пожнивні рештки, що заробляються в ґрунт, не можуть компенсувати нестачі органіки, тим більше, маємо непоодинокі факти спалювання соломи. Незбалансоване внесення мінеральних добрив, де домінують азотні їх форми, призводить до підкислення ґрунтів. Відсутність галузі тваринництва значно ускладнює можливість оптимізації структури виробництва та не дає змогу використовувати органічні добрива.

Висновки

Проведені дослідження показали значний резерв незадіяних сільськогосподарських земель. Збільшення ресурсного сегмента в аграрному секторі економіки області неодмінно призведе до зростання товарного, фінансового сегментів, з послідуочим позитивним соціальним ефектом. Наразі 34 тис. земельних часток не використовуються або використовуються без правовстановлюючих документів. При укладанні договорів оренди на дані земельні ділянки та за умови виплати орендної плати в розмірі 3% від грошової оцінки земельних ділянок державний бюджет й власники земельних паїв додатково отримали б близько 90 млн грн.

Дослідження свідчать, що у Лісостеповій зоні області інвесторами систематично збільшуються посівні площі. Однак, слід зауважити, що характерною проблемою для Лісостепу є дотримання черговості культур. Тут відмічається значне навантаження енергомістких інтенсивних культур, зокрема ріпаку, соняшнику, сої, кукурудзи на зерно у сівозмінах, що призводить в кінцевому наслідку до виснаження родючості ґрунтів. Абсолютно протилежною є проблема використання земель у Поліській частині області. Особливість проблематики інвестиційних процесів на Поліссі полягає у повноті використання орендованих земель та присутністю так званих фіктивних інвесторів, які не поспішають вкладати інвестиції, зайняли вичікувальну позицію і лише фрахтують землю, а в окремих районах їх більше за все цікавлять підземні поклади, а не ведення сільськогосподарського виробництва.

Перспективним напрямом майбутніх досліджень є залучення коштів щодо поліпшення родючості земель. Для покращення фінансового становища товаровиробників необхідно на державному рівні вирішити питання про диференціацію дотацій для зони Полісся та Лісостепу.

Література

1. *Андрійчук В. Г.* Ефективність діяльності аграрних підприємств: теорія, методика, аналіз; монографія / *В. Г. Андрійчук*. – К. : КНЕУ, 2005. – 292 с.
2. *Дем'яненко С. І.* Агрохолдинги в Україні: добре чи погано? [Електронний ресурс] – Режим доступу http://ierpc.org/ierpc/papers/agpp21_ur.pdf.
3. *Базаев Ю. И.* Основные принципы и направления повышения эффективности деятельности агрохолдингов / *Ю. И. Базаев* // *Фундаментальные исследования*. – 2006. – № 11 – С. 55–57.
4. Житомирщина. Інвестиційний портал [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.zt-invest.org/index.php?option=com_content&view
5. *Кравчук К.* Неподнятая целина / *К. Кравчук, А. Турпак* // “Контракты”. – № 38. – 2008. – С. 25–29.
6. *Лукінов І. І.* Вибрані праці: у 2-х кн. / *І. І. Лукінов*. – Кн.1. – К.: ННЦ ІАЕ, 2007. – 816 с.

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. *Онєгіна В.* Зміна аграрної парадигми та державна аграрна політика у розвинутих країнах / *В. Онєгіна* // *Економіка України* – №11. – 2010 р. – С. 62–72.
 9. Світове і регіональне виробництво аграрної продукції: монографія / *П. Т. Саблук*. – К.: ННЦ ІАЕ, 2008. – 210 с.
 10. *Скорик М.* Украинские латифундисты / *М. Скорик* // “Профиль”. – № 4 (23). – 2008. – С. 15–19.
 11. *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.
-
-