

DOI: 10.33310/2521-120X-2019-12-1-24-28

УДК 338.43

Світлана КЛИМ

*кандидат технічних наук, доцент,
доцент кафедри управління земельними ресурсами
Чорноморського національного університету імені Петра Могили,
м. Миколаїв, Україна
e-mail: upr.zem.resur@gmail.com*

Віра БУЛЬБУК

*магістрант Чорноморського національного університету імені Петра Могили,
м. Миколаїв, Україна
e-mail: upr.zem.resur@gmail.com*

МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ НА СУЧАСНОМУ ЕТАПІ

У статті досліджені актуальні проблеми розвитку земельних відносин і управління земельними ресурсами. Вказується на те, що провідне місце у земельній сфері належить використанню земель на засадах спільної часткової власності на землю.

Висвітлено точку зору щодо розвитку агрохолдингових компаній, вказано на недоліки реалізації ідеї їх створення. Наводиться загальна оцінка земельної реформи в Україні.

Ключові слова: система управління, земельні ресурси, оцінка земель, рентний доход.

Існуюча непривабливість сільських територій гальмує інвестиційні процеси їх розвитку, розвитку конкурентноспроможності сільськогосподарських землекористувачів. В результаті цього, досягнення європейських стандартів за показниками рівня і якості життя населення стало недоступним для суспільства. Корупція і тіньова економіка, наслідки бездарного управління стали головною загрозою національної і продовольчої безпеки країни, вибору орієнтирів та пріоритетів створення сприятливого бізнес-клімату.

Можна констатувати, що масштаби соціально-економічних, екологічних та інших потрясінь потрібно шукати у невизначеності прогнозування, планування і управління земельними ресурсами, підпорядкованих для досягнення певної мети, а саме: невпинне зростання добробуту кожної сільської сім'ї.

Різні аспекти розвитку земельних відносин та управління земельними ресурсами, орієнтованих на досягнення високого рівня показників діяльності на землі досліджують як вітчизняні, так і зарубіжні вчені-економісти, землевпорядники та ін. Заслужують на увагу дослідження С. Волкова,

Д. Добряка, Є. Колтунова, В. Лозанського, А. Мартина, Л. Новаковського, С. Носова, П. Саблука, А. Сохничя, М. Ступеня, А. Третяка та ін.

Але разом з тим, ці дослідження потребують методологічного та методичного уточнення, доповнення, конкретизації, вивчення характеру трансферу подій, пов'язаних із обігом земель, створенням об'єднаних територіальних громад, розвитком організаційно-правових форм господарювання на землі і ін.

Тому, з огляду на вищесказане, метою статті є дослідження головних факторів і умов, що впливають на вироблення практичних рекомендацій з удосконалення управління земельними ресурсами в умовах входження України в європейський політико-економічний простір.

Сучасний розвиток аграрного сектора економіки, у тому числі сільськогосподарського землекористування бере свій початок реалізації з прийняття Декларації про державний суверенітет України від 16.07.1990 р., Земельного кодексу Української РСР та Постанови Верховної Ради України «Про земельну реформу» від 18.12.1990 р.

За роки незалежності динаміка земельних перетворень набрала вектор до зростання обсягів передачі у власність майже 30 млн га землі.

У загальному, розглядаючи процеси земельних перетворень, очевидно є тенденція до посилення деградаційних процесів у землекористуванні, спаду сільськогосподарського виробництва, фізичного вимирання людей, відсутність роботи на селі, медичного обслуговування, функціонування інфраструктури села тощо.

Це викликає справедливі нарікання селян на процеси, що відбуваються на селі, у землекористуванні, апараті державного управління і ін., що спричиняє дистанціювання народу від влади.

Але, останнім часом ми все більше і більше пересвідчуємося у неминучості зняття мораторію на купівлю-продажу земельних паїв, як найгіршу комбінацію земельних відносин на селі. В результаті цього сільські території стануть відкритими для великих агрокомпаній. Аксиомою є те, що зняття мораторію є інструментом в руках олігархів і чиновників для збагачення і монополізації ринку сільськогосподарської продукції.

Проблема зняття мораторію на купівлю-продаж земельних ділянок полягає ще й в тому, що органи державного управління поки що не змогли створити повноцінних умов побудови демократичної правової держави, а відтак реально державне регулювання процесами у земельній сфері відсутнє, що послаблює інститут репутації держави, довіру до влади. Крім того, політичний підтекст викликає сумнів, що бідне, безправне населення після зняття мораторію буде жити краще. Поки центральна влада буде очолювати корупцію, лобіювати інтереси олігархів, жити легше не стане, а продаж земельних паїв буде точкою відліку ще гіршого життя на селі. Селянин, продавши один раз свою землю – другий раз її не купить, бо вона вже може бути продана за європейськими цінами і навіть вище, враховуючи українські чорноземи. Треба пам'ятати, що земля – це «корова», яка не дасть людям померти.

На фоні вищеприведеного виникає запитання: чи такої реформи тривалий час украї-

нське суспільство очікувало? Реформа тоді має право такою називатись, коли люди краще живуть. Але про це говорити не приходить. У контексті висвітлення особливостей ходу земельних перетворень слід констатувати, що земельна реформа призвела до абсурду у сфері земельних відносин, активізувала зорганізовану економічну злочинність на сільських територіях.

Це вказує на важливість переосмислення системи орієнтирів регулювання земельних відносин у практичній діяльності суб'єктів господарювання на землі.

Але колесо історії вже назад не повернути. Судячи з намірів центральної влади, його залежності від МВФ і Світового банку, рано чи пізніше мораторій, очевидно, буде знято.

При цьому, велику роль має зіграти людський фактор. Саме від їхніх дій, їх професіоналізму, їх чіткої життєвої позиції залежатиме готовність продажі власних земельних паїв. Стрижневим питанням у сфері земельних відносин є недопущення продажі земельних паїв самими власниками цих паїв, чим буде досягнуто належний рівень економічної стабільності власника земельного паю. Потрібно пам'ятати фразу: у людини стільки неба над головою, скільки землі під ногами. Тому, щоб протидіяти загарбницькій організації купівлі земельних паїв, потрібно впровадити систему, орієнтовану на використання їх на засадах спільної часткової власності, об'єднуючи їх у цілісні земельні масиви, що відповідає інтересам власників цих паїв і територіальних громад.

Суть цих трансформаційних процесів полягає в тому, що в межах земельних об'єднань повинні бути сформовані організаційно-правові форми господарювання на землі, які найбільше відповідають інтересам селян. Це можуть бути фермерські господарства, колективні сільськогосподарські підприємства чи ін. форми господарювання. Висхідною умовою ухвалення таких рішень є показники посилення фінансового забезпечення власника паю.

Наприклад, здавши в оренду земельний пай з розміром орендної плати 3% від нормативної грошової оцінки земель, орендодавець у кінці року зможе отримати у грошовій

формі, залежно від розміру нормативної грошової оцінки земель, від 900 до 1000 грн. За пай площею 5 га ця сума складатиме приблизно 5 тис грн.

Але, працюючи на власному земельному паї у складі новоствореної господарської структури об'єднання, його власник реально буде отримувати 10–12 тис грн. щомісячно, або 100–120 тис грн. на рік. Тобто оцінка селянської праці на землі буде приблизно порівняна до праці робітника на заводі.

Запровадження такого механізму використання земельних паїв дасть можливість безпосередньо здійснювати контроль за екологією ґрунту, не допускаючи процесів дегуміфікації та ерозії, здійснювати зрошення та ін. заходи щодо збереження та відтворення родючості ґрунту. Важливо акцентувати увагу, що орендар цієї вимоги не дотримується, оскільки це не входить в його інтереси. Його інтереси – отримати прибуток будь-якою ціною.

Крім того, системне і цілеспрямоване використання землі може бути досягнуто завдяки гармонійному поєднанню галузі рослинництва і тваринництва, переробки сільськогосподарської продукції та інших сфер діяльності на селі, виходячи з наявних трудових, природних, фінансових та ін. ресурсів.

Реалізація таких принципів економічної політики на селі є фундаментальною основою підвищення ефективності землекористування. Це буде дієвий удар по концепції, що начебто продуктивність орних земель у Польщі є вищою у 8–10 разів, а інших країн Європи – у 12–15 разів. Але таке розуміння суті справи є некоректним. Наприклад, якщо урожайність озимої пшениці в Україні становить 50 ц/га, то невже у Польщі вона буде складати 500 ц/га? Очевидно, що ні.

Потрібно переглянути методологічні положення визначення продуктивності (ефективності) землі. Самперед, економічну ефективність землі потрібно визначати як суму ефективностей усіх видів діяльності, оскільки господарська діяльність без землі не може існувати. В такому випадку, враховуючи родючість українських чорноземів, ефективність використання землі в аграрному секторі економіки досягне рівня європейського.

Одне з проблемних питань в Україні – поширення агрохолдингів. В Україні кількість агрохолдингів, що використовують понад 50 тис га земель, складає 50 [1, с. 198], хоча є агрохолдинги, що використовують понад 300 тис га землі. Серед науковців сьогодні немає однозначної думки щодо їх створення, про що свідчить думка таких авторитетів, як Президента НААН України Е. Гадзало. На його думку, агрохолдинг – це явище, яке руйнує всю систему земельних відносин на селі. У них криється багато корупційних схем з «відмиванням» грошей, з офшоризацією і є генератором існуючих проблем на селі. Ключова проблема полягає в тому, що вони паразитують на отриманні земельної ренти, яка їм не належить.

Причому, із зростанням їх площі така рента зростає. За таких умов принципово важливим є не допустити продажі земельних паїв агрохолдингам, розуміючи те, що вони сьогодні знаходяться під потужним впливом політичної кон'юнктури і головним чином спрямовані на обезземелення селян, отримуючи надприбутки за рахунок, власне, самих селян.

Про це говорить факт зниження нормативної грошової оцінки орних земель з 01.01.2018 р. майже на 3,5 тис грн [1].

У контексті сказаного варто зазначити – ми є свідками того, що ліквідність орної землі не знизилась, про що виразно демонструють інститути громадянського суспільства. Але чому знизилась грошова оцінка земель, і без того будучи нижчою на порядок від ціни європейської? Відповідь лежить на поверхні. Із зниженням грошової оцінки знижується розмір орендної плати за земельні паї, податок за землю та ін.

Наприклад, при використанні агрохолдингами 5 млн га орних земель, розмірі орендної плати лише на рівні 3% від грошової оцінки ріллі і розміру, на який знизилась ціна землі, орендодавцям буде недоплачено понад 0,5 млрд грн орендної плати. Крім того, маніпуляції із зниженням нормативної грошової оцінки орних земель дають вагомий підстави вважати, що це зроблено з метою зниження продажної ціни земельних паїв на випадок зняття мораторію. Тобто, під дахом МВФ

планується прямий грабунок власників земельних паїв на мільярди гривень, і цьому потрібно всіма можливими засобами протистояти. Особливо, коли наша держава перетворюється на олігархічну.

У цьому контексті треба зазначити, що чинне законодавство, зруйновані системи судочинства і відповідальності демонструють хибність земельної політики України, що ускладнює територіальний розвиток і забезпечення конкурентоспроможності аграрного сектора економіки. Визнання цього факту є початком великої роботи з перетворення земельно-ресурсного потенціалу у джерело достатку і високих стандартів якості життя селян і всього суспільства.

Сучасний погляд на земельну реформу дозволяє зробити переконливий висновок, що аферою віку, яка не має нічого спільного з покращенням життя селян, створенням сприятливих умов для підвищення соціально-економічного розвитку сільських територій та екологізації сільськогосподарського землекористування і системи ґрунту, є силове нав'язування «земельними реформаторами» селянам ідеї розпаювання земель колективної власності з винесенням в натуру (на місцевість) земельних паїв. Вимушена передача земельних паїв орендарям через брак матеріально-фінансових ресурсів є недосконалим і

малоефективним методом використання сільськогосподарських угідь та реалізації їх права на працю. Орендна плата не забезпечує навіть першої необхідності орендодавця, хоча приносить великі збитки ґрунтовій системі через надмірні втрати енергоресурсу ґрунту – гумусу.

Щоб реально задовольнити потреби власників земельних паїв, потрібна умова участі їх у підприємницькій діяльності на власній землі. Тому надзвичайної актуальності набуває використання паїв на засадах спільної часткової власності на землю. Хоча в Україні поки що не створена концепція такого методу господарської діяльності на землі, але суть його така, що кожний власник, увійшовши в об'єднання, повинен приймати участь у роботі за «бригадним методом». При цьому оцінка його праці буде прирівняна до оцінки праці у промисловості. Але важливо інше, – зникне безробіття на селі, з'являться можливості стабілізації політичної, економічної, соціальної ситуації в рамках територіальних громад, будуть усунуті фактори, що роз'єднували людей.

Для держави в цілому ці процеси відіграватимуть позитивне значення, оскільки буде ліквідовано тіньову економіку, буде закрито шлях до офшоризації та ін. Це базові речі, які зроблять кожного працюючого селянина самодостатнім, впевненим у завтрашньому дні.

Список використаних джерел

1. Мартин А. Г. Регулювання ринку землі. Монографія. – К.: Аграр Медіа Груп, 2011. – 254 с.
2. Земельний кодекс України. Науково-практичний коментар / за ред. В. І. Семчика. – К.: Ін-Юре, 2003. – 676 с.
3. Конституція України. – К.: Преса України. – 1997. – 80 с.

References

1. Martin, A. G. 2011. Adjusting of market of land. Monografia. Kiev: Agrar Media Grup, pp. 254.
2. Zemelny kodex Ukrainy. Scientific practical comment. 2003. Kiev, pp. 676.
3. Constitution of Ukraine. 1997. Kiev, Presa Ukrainy, pp. 80.

Клым С., Бульбук В. Методологические основы формирования сельскохозяйственного землепользования на современном этапе

В статье исследованы актуальные проблемы развития земельных отношений и управления земельными ресурсами. Указывается на то, что ведущее место в земельной сфере принадлежит использованию земель на принципах общей частичной собственности на землю.

Освещена точка зрения развития агрохолдинговых компаний, указаны недостатки реализации идей их создания. Приводится общая оценка земельной реформы в Украине.

Ключевые слова: система управления, земельные ресурсы, оценка земель, рентный доход.

Klym S., Bulbuk V. Methodological ground of the agricultural land-utilization in the modern period

The article highlights up-to-date problems of land-utilization system development and land resources management. The processes of land transformations intensified the decline in agricultural production,

degradation processes in land-utilization system, led to physical extinction of people, lack of work and medical care in the village and caused other problems. This led to the distancing of the people from the government.

It is argued that the moratorium cancellation on the sale and purchase of land shares in rural areas will become vulnerable for corrupt large agribusinesses actions. The moratorium cancellation is a tool for oligarchs and officials for their own enrichment and for the agricultural business monopolization. When the government heads the corruption and lobbying the oligarchs interests, the sale of land shares will become the starting point for the rural life deterioration.

The authors point out the importance of rethinking the system of land relations regulation guidelines, preventing the sale of land shares, which will allow the land shares owners to achieve an appropriate level of economic stability.

It is analyzed that the land-utilization on the basis of tenancy in common is on top in the land sector. Land shares on the basis of of tenancy in common should be merged into integral land tracts, that is in the interests of both owners of the land shares and amalgamated communities. Such a principle of using land shares will allow increasing the income (by 15–20 times annually) of those land shares owners who would take part in social production.

The attention is focused on the fact that the economic efficiency of land-utilization must be determined as the total of the effectiveness of all types of land activity.

It is pointed on the development of agribusiness holding company peculiarities; and it is noted the shortcomings of their creation. It is emphasized such the companies parasitize the appropriation of land rent, which does not belong to them. The general evaluation of land reform in Ukraine is defined.

Keywords: management system, land resources, land assessment, rental income.

Стаття надійшла до редколегії 10.04.2019