



МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
Чорноморський національний університет
імені Петра Могили

Факультет економічних наук
Кафедра управління земельними ресурсами

ШЛЯШЕНКО ЮРІЙ ВОЛОДИМИРОВИЧ

УДК 332.3 (075.8)

**ЕКОНОМІКО-ОРГАНІЗАЦІЙНІ ЗАСАДИ ФОРМУВАННЯ
СИСТЕМИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ**

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

АВТОРЕФЕРАТ
дипломної роботи на
здобуття освітнього ступеня
«Магістр»

Миколаїв 2020

Магістерською роботою є рукопис

Робота виконана на кафедрі управління земельними ресурсами в Чорноморському національному університеті імені Петра Могили Міністерства освіти і науки України

Науковий керівник: кандидат геологічних наук, доцент
Смирнова Світлана Михайлівна
Чорноморський національний
університет ім. Петра Могили
Міністерства освіти і науки України,
Доцент б.в.з. кафедри управління земельними
ресурсами.

Рецензент: **Совщак Вячеслав Михайлович**
ТОВ «Український експертний центр по вимірюванню та оцінці»

Захист відбудеться 21 лютого 2020 р. об 10 годині на засіданні ЕК в Чорноморському національному університеті імені Петра Могили Міністерства освіти і науки України за адресою: 54003, м. Миколаїв, вул. 1-а Воєнна, 2а, корпус 10-П.

З магістерською роботою можна ознайомитись у бібліотеці Чорноморського національного університету імені Петра Могили Міністерства освіти і науки України за адресою: 54003, м. Миколаїв, вул. 68 Десантників, 10, корпус 1.

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми дослідження. В основі аграрної політики нашої держави лежить турбота про людину з її постійно зростаючими матеріальними і культурними запитами, розвитку продуктивних сил країни про найбільш повне задоволення потреб народу у високоякісних продуктах харчування, а промисловість – у сільськогосподарській сировині.

При цьому ставиться завдання найбільш ефективного розвитку продуктивних сил і одночасно раціонального і ефективного використання земельних ресурсів.

У Конституції України, виходячи з незамінності землі як природного ресурсу, акцентується увага, що вона є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави (стаття 14). Забезпечення екологічної безпеки і підтримання екологічної рівноваги на території України є обов'язком держави (стаття 16). Ще більш загострює увагу на ефективне і раціональне використання землі той факт, що територія України володіє 8,7 % чорноземних ґрунтів світу. Дві третини загальної площі сільськогосподарських угідь України мають чорноземні ґрунти, які визначаються найвищою природною родючістю. Україна достатньо забезпечена орними землями на одну особу – 0,66 га ріллі, тоді як у світі цей показник складає 0,24 га. Середньозважений вміст гумусу на орних землях складає 3,25 %. Будучи головним засобом виробництва у сільському господарстві, земля водночас є невідтворювальним засобом виробництва. Земельний фонд нашої країни великий, складаючи 60,3 млн га землі, в тому числі сільськогосподарських угідь 41,5 млн га, з них ріллі – 32,5 млн га, але не безмежний, а тому економічно ефективно, науково обґрунтоване і раціональне використання землі, її охорона, постійне підвищення родючості ґрунтів є загальнонародним завданням.

Разом з тим необхідно відзначити, що у справі забезпечення раціонального використання земель, підвищення їх родючості важливими

факторами на сучасному етапі є охорона ґрунтів сільськогосподарських угідь від згубного впливу водної і вітрової ерозії на площі понад 14,9 млн га (35,2 % від загальної площі), забруднення. Щорічний дефіцит гумусу в ґрунті, в результаті виносу його біомасою рослин, складає 1-1,5 т/га.

Питанням охорони і поліпшення використання земель, підвищення ролі землеустрою у розробленні і впровадженні науково обґрунтованих систем землеробства, планування використання земель присвятили свої праці Бабміндра Д.І., Горлачук В.В., Добряк Д.С., Дорош О.С., Дорош Й.М., Мартин А.Г., Медведєв В.В., Новаковський Л.Я., Саблук П.Т., Сохнич А.Я., Ступень М.Г., Тараріко О.Г., Третяк А.М., Тихонов А.Г., Федоров М.М., Юрчишин В.В. і ін.

Проте, не зважаючи на значний доробок згадуваних вчених, поки що відсутня вичерпна відповідь у вирішенні складних питань розвитку ринкового сільськогосподарського землекористування. Саме питання, підняті у цьому дослідженні, і являють актуальність роботи, що і зумовило вибір її теми, мети і завдання.

Мета і завдання дослідження. Метою дослідження є узагальнення і розвиток науково-методичних положень і розробка практичних рекомендацій щодо розвитку ефективного сільськогосподарського землекористування.

Досягнення цієї мети зумовило необхідність розв'язання у магістерській роботі таких завдань:

- узагальнити та удосконалити теоретико-методичні аспекти щодо раціонального використання землі;
- розробити концептуальний підхід до оптимізації структури посівних площ, що забезпечують бездефіцитний баланс гумусу в ґрунті;
- поглибити теоретико-методичні засади планування використання землі;
- розвинути наукові погляди щодо збереження і відтворення родючості ґрунту;
- дослідити процеси формування ринку земельних паїв.

Об'єктом дослідження є процес розвитку ефективного сільськогосподарського землекористування.

Предметом дослідження є сукупність теоретико-методичних та прикладних положень щодо розвитку ефективного сільськогосподарського землекористування.

Методи дослідження базуються на фундаментальних наукових положеннях розвитку земельних відносин та управління земельними ресурсами, наукові праці вітчизняних вчених у галузі земельних відносин, управління земельними ресурсами, земельного законодавства.

У процесі дослідження використовуються такі методи: монографічного аналізу – для вивчення та узагальнення існуючих наукових і методичних підходів до використання землі; абстрактно-логічний аналіз – для формулювання наукових положень, висновків; економіко-статистичний – для аналізу сучасного стану використання земель, їх екологічного стану; розрахунково-аналітичний – при дослідженні еколого-економічного стану земель.

Інформаційною базою дослідження слугували законодавчі акти і нормативні документи у галузі земельних відносин та управління земельними ресурсами, офіційні матеріали Держгеокадастру, статистичні збірники, результати власних досліджень.

Наукова новизна отриманих результатів полягає в наступному:
удосконалено:

- теоретико-методичні засади раціоналізації сільськогосподарського землекористування, що на відміну від існуючих забезпечує умову досягнення еколого-економічної рівноваги у землекористуванні завдяки збереженню енергоресурсу ґрунту;
- методичні підходи щодо оптимізації структури посівних площ на засадах планування використаних земель та бездефіцитного балансу гумусу в ґрунті;

- науково-організаційні засади виняткової важливості збереження і відтворення родючості ґрунту як методологічної основи управлінської діяльності у сфері сільськогосподарського землекористування.

дістали подальшого розвитку:

- теоретико-методичні засади планування використання земель, в основі яких лежить землеустрій на Загальнодержавному, регіональному і місцевому рівнях;
- концептуальна модель формування ринку земельних паїв на засадах їх оренди, що на відміну від їх продажу забезпечить розв'язання проблем оптимальної організації українського суспільства, відверне його від ідеї продажі найдорожчого - землі.

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що теоретичні положення магістерської роботи знайшли своє відображення у конкретних рекомендаціях, які можуть бути використані органами влади, конкретними суб'єктами господарювання на землі. Запропоновані рекомендації дозволяють посилити контроль за використанням і охороною земель, запроваджувати ґрунтозахисні технології виробництва сільськогосподарських культур, збереженням і відтворення родючості ґрунту, створити умови для активізації інноваційних процесів у землекористуванні.

Особистий внесок здобувача. Висновки і рекомендації, що містяться в роботі, отримані автором самостійно, в якій викладено авторські розробки щодо вирішення методичних і прикладних проблем раціонального використання і охорони земель.

Апробація результатів дослідження. Основні наукові положення, висновки і пропозиції доповідались на Всеукраїнській науково-методичній конференції «Могилянські читання – 2019»: Досвід та тенденції розвитку суспільства в Україні: глобальний, національний та регіональний аспекти (11-16 листопада 2019 р.).

Обсяг і структура магістерської роботи. Робота включає вступ, три розділи, висновки, бібліографічний список із 30 джерел. Загальний обсяг роботи 80 сторінок.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ ДИПЛОМНОЇ РОБОТИ МАГІСТРА

У вступі обґрунтовано актуальність теми дослідження, визначено мету, завдання, предмет та об'єкт дослідження, його методи та інформаційну базу, розкрито наукову новизну і практичне значення одержаних результатів.

У першому розділі «**Наукові засади оптимізації використання земельних паїв**» досліджено теоретичні аспекти раціонального використання земель у сільському господарстві, проаналізовано порівняльний досвід грошової оцінки у світі і Україні, розкриті правові аспекти земельної реформи.

В роботі зроблено науковий підхід до визначення раціонального використання землі. Саме із системних позицій, щоб запропонувати власну ідеологію земельних відносин в умовах ринкової економіки.

Встановлено, що питання раціонального використання землі потрібно розглядати через призму системного еколого-економічного світогляду, а не окремо екологічні аспекти та економічну доцільність, що призвело до екологічної кризи у землекористуванні: ерозія, дефляція, дегуміфікація, забрудненість та інші негативи, які знижують ціну землі.

Встановлено, що ефективність використання землі потрібно визначати не за показниками виходу валової продукції рослинництва, чистого доходу, величин прибутку на одиницю площі сільськогосподарських угідь, ріллі, тощо, а на одиницю кадастрової площі сільгоспугідь чи ріллі, зокрема. Це забезпечить об'єктивність визначення рівня використання землі.

Досліджено, що у зарубіжних країнах, як і в Україні, земельну ділянку розглядають як невід'ємну складову цілого майнового комплексу, оцінюючи в сукупності з будівлями і спорудами. З переходом до ринкової економіки увага з економічної оцінки перемістилась на грошову оцінку. Але визначення

грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення на основі рентного доходу є несприятливою для сучасних умов, оскільки в її основу покладено матеріали економічної оцінки земель соціалістичного способу господарювання, які не адаптовані до умов ринкової економіки. Тому грошову оцінку землі потрібно визначити за показником величини чистого доходу з одиниці площі ріллі та терміну капіталізації, який складає в Україні 33 роки. За таким принципом оцінюється земля і в США.

Методи визначення ринкової ціни землі – метод порівняльної вартості, метод вартості, чистого доходу, метод фактичної вартості, які існують в Україні, є співставними з підходами, що сформувались у світовій оцінці, крім Австралії, де оцінка проводиться лише виноградників за показниками стиглості, чистоти винограду, зрілості, смакових якостей, кольору її ін.

З'ясовано, що першочерговими правовими актами земельної реформи в Україні були Земельний кодекс України від 18 грудня 1990 року та постанова Верховної Ради України «Про земельну реформу». Зміст Земельного кодексу повністю розкривав питання розвитку ринкового землекористування. У процесі ходу земельної реформи було оновлено Земельний кодекс України, ухвалено цілу низку законодавчих актів і нормативних документів, які визначили практичне реформування земельних відносин і управління земельними ресурсами.

У другому розділі «Аналіз і оцінка сучасного землекористування» висвітлено архітектуру організації використання земель на засадах орендних відносин, здійснено аналіз організації територіально-просторового планування сільськогосподарського землекористування, досліджено методичні аспекти оцінки сільськогосподарського землекористування як передумови організації раціонального використання і охорони земель.

З'ясовано, що оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької діяльності та інших видів діяльності.

Об'єктами оренди є земельні ділянки, що перебувають у власності

громадян, юридичних осіб, комунальній або державній власності.

Орендодавцями землі є громадяни та юридичні особи, у власності яких перебувають земельні ділянки.

Встановлено, що держава, як інститут, повинна створити механізм надійного захисту суб'єктів господарювання на землі, всього населення. Але через нерішучість владних структур, численних чиновників, політиків, виробників, науковців у значній мірі загальмувало процес розвитку аграрного сектору економіки, в тому числі сільськогосподарського землекористування.

Визначено, що поки в Україні йде перерозподіл землі, поголів'я тварин знижується невинними темпами. Так, на Миколаївщині поголів'я великої рогатої худоби у 2017 році скоротилось у 2,4 рази у порівнянні з довоєнним часом і у 5,7 рази у порівнянні з 1990 роком, який умовно називають базовим роком. Відповідно до цього, якщо виробництво м'яса на початок реформи складало 226,3 тис т, то у 2017 році – лише 48,1 тис т, тобто скоротилось майже у 5 разів. При цьому головним постачальником на ринок продукції тваринництва є господарства населення.

Скорочення поголів'я тварин стало головною причиною скорочення площі посіву багаторічних і однорічних трав. В Україні посіви трав скоротились у 3,9 рази, а на Миколаївщині у 3,1 рази. Натомість посіви соняшнику в Україні зросли у 3,1 рази, посіви ріпаку і сої зросли більш, ніж у 10 разів. Причиною такого явища є те, що зернові культури і соняшник продаються на світовому ринку за досить високою ціною. Без державної підтримки тваринництва в Україні розвиватись не буде.

Економічний аналіз господарювання дозволив встановити наступні тенденції: паювання земель не дало позитивних зрушень у розвитку аграрного сектора економіки і землекористування; неготовність селян сприймати радикалізацію земельної реформи у сьогоdnішньому варіанті; оренда земельних паїв залишається одним із соціально-економічно обґрунтованим способом використання землі і майна; відсутність ринкової

інфраструктури, яка б мотивувала до участі у земельному бізнесі; відсутність політичної волі відійти від ідеї зняття мораторію на купівлю-продажу земельних паїв; недоцільність створення акціонерних товариств, які перекреслюють мету аграрної політики, а саме формування власників-господарників на землі; тільки державне регулювання процесу формування і функціонування сільськогосподарського землекористування дозволить зробити «прорив» у сільському господарстві, у сфері земельних відносин; необхідно подолати політичне протистояння щодо розвитку цивілізованого ринку землі, виходячи з волі селян України.

Встановлено, що визначення нормативної грошової оцінки землі за показником економічної оцінки по виробництву зернових культур у 1988 році вимагає свого переосмислення. В основу економічної оцінки земель потрібно було закласти всі культури, що культивуються в регіоні, враховуючи при цьому характеристику агровиробничих груп ґрунтів, рельєф і ін. Далі. Рента теж вимагає свого вдосконалення, оскільки вона залежить від таких показників, як: світло, тепло, волога, радіація і меншій всього мірі місцерозташування земельної ділянки, її родючості. Рента визначається розміром землекористування, його конфігурацією, вкрапленістю контурів, черезсмужжям тощо. Констатуємо, що рента – це та частина доданої вартості, яка утворюється під впливом природних факторів, поза волею людини.

З'ясовано, що кожний суб'єкт господарювання на землі має отримати стільки доходу, скільки він вклав праці і грошей для отримання цього доходу з урахуванням показника рентабельності, а не привласнювати те, чого не заробив.

Визначено, що стратегію планування слід розглядати в контексті створення умов для сталого розвитку землекористування. Але всі дії, орієнтовані на планування сільськогосподарського землекористування, прямо пов'язані із землеустроєм. Тільки завдяки землеустрою можна розглядати, або навіть змодельювати майбутнє землекористування, розкрити

його конкурентні переваги, визначити основну лінію розвитку з достатнім ступенем ймовірності.

У третьому розділі «Організація ефективного сільськогосподарського землекористування» розкриті пріоритетні напрями земельної реформи, проаналізовано алгоритм функціонування ринку земель, викладена стратегія розробки інвестиційної Програми земельних та земельно-майнових комплексів.

Встановлено, що однією із перспективним форм господарювання мають стати селянські (фермерські) господарства як економічно і юридично самостійні сільськогосподарські формування, що ґрунтуються на особистій праці членів сім'ї і займаються виробництвом товарної сільськогосподарської продукції, її переробкою і реалізацією.

Визначено, що зупинити процес мораторію вже майже неможливо, хіба що за результатами Всеукраїнського референдуму, коли люди висловлять свою думку «Проти» зняття мораторію. Але сьогодні влада повинна зосередитись на пошуках шляхів оптимізації, чіткого законодавчого забезпечення її завершення, що дозволить створити середовище, сприятливе для реалізації тенденцій економічного зростання.

Необхідним ключовим організаційним елементом з позиції зняття мораторію на продажу земельних паїв є ухвалення закону «Про розвиток сільських територій». Підставою прийняття такого закону є забезпечення адекватного відтворення капіталу України, розвиток інфраструктури, шкіл, лікарень, дитсадків тощо на території, на якій скуплено або отримано в оренду земельні паї.

З'ясовано, що формування практичної моделі ринку земельних паїв повинне виражатись в їх оренді, заставі, передачі у спадщину, самостійному господарюванні тощо. Щодо купівлі-продажі земельних ділянок, призначених для ведення особистого селянського господарства, особистого підсобного господарства, садівництва, городництва, нині в Україні згідно чинного законодавства обмежень теж не існує.

Зроблено висновок, що інвестиційну Програму земельно-майнових комплексів доцільно представити в контексті таких розділів, як земельні ресурси, інвестиційні комплекси, інфраструктура земельного ринку, експертиза та оцінка, земельні права, землі фізичних осіб, землі юридичних осіб, землі органів місцевого самоврядування та землі населених пунктів, державні землі, землі обласного центру, фінансова система земельного ринку, інвестиційна (земельна) біржа, учасники Інвестиційної Програми, Інвестиційна програма та законодавство, порядок узгодження землевідведень та інвестиційних проектів. типовий Устав і Типова Установча угода щодо створення Інвестиційного земельного (земельно-майнового) комплексу

Таку Програму потрібно розглядати через призму планомірного створення інвестиційних земельних чи земельно-майнових комплексів та випереджаючий широкомасштабній підготовці привабливих інвестиційних проектів та їх продажу через Інвестиційну біржу. Така схема підготовки інвестиційних проектів є абсолютно виправданою, оскільки органи державної влади, органи місцевого самоврядування чи органи управління земельними ресурсами володіють конкретними пропозиціями (а не голими ідеями) освоєння об'єкта інвестицій. Це очевидно. Нині існує поширена практика пошуку інвестора, але якщо він і з'являється, то часто немає йому конкретної пропозиції.

ВИСНОВКИ

Найбільш вагомими науковими результатами є наступні.

1. Досліджено, що в основі раціонального використання орних земель лежить не кількість виробленої продукції рослинництва і тваринництва, а створення умов безпечного, екологічно стабільного ландшафту, забезпечення умови збереження і відтворення родючості ґрунту і його головного компонента – гумусу. Господарські діяльність на землі можна здійснювати і без внесення в ґрунт мінеральних добрив, забезпечивши при цьому

бездефіцитний баланс гумусу в ґрунті. Завдяки органічній частині ґрунту (прирослої родючості) можна досягти 80 % урожайності культур.

2. Обґрунтовано, що завдяки гармонійного поєднання гумусовитратних культур і культур гумусонагромаджувальних досягається умова збереження енергоресурсу ґрунту – гумусу. Закономірністю є той факт, що із зростанням урожайності культур дефіцит гумусу зростає. Крім того, динаміка дефіциту гумусу визначається за трьома факторами: пріорювання супутньої продукції, згодовування худобою і відчуження за межі сівозмін. У першому випадку втрати гумусу найменші, у другому і третьому випадках втрати зростають відповідно на 50 і 100 %, тобто кращий варіант – це пріорювати супутню продукцію. Іншого шляху немає, щоб скоротити втрати гумусу.

Володіючи цими інструментами, можна змоделювати сівозміну з бездефіцитним балансом гумусу в ґрунті, - як однієї з головних вимог екологічнобезпечного землекористування.

3. Доведено, ще немає більш важливої справи для хлібороба як збереження і відтворення родючості ґрунту. Ніяка економіка не стоїть вище екології. Сьогодні, у пореформений період, коли відчувається 100 відсотковий брак органічних добрив, суб'єкти господарювання на землі цю проблему намагаються вирішувати шляхом внесення в ґрунт мінеральних добрив, які ще активніше «роз'їдають» гумусу, а гумус набирає динаміки до зниження у наростаючому порядку. Ґрунти у значній мірі збіднюються на зольні елементи і органічну речовину, внаслідок чого погіршуються водно-фізичні властивості ґрунту, знижуються їх продуктивність. Найгірше те, що гумусні речовини можуть втратити генетичний код природних ценозів і тоді вже не вдасться впливати на підвищення родючості ґрунту.

4. Комплексне дослідження процесу планування сільськогосподарського землекористування дозволило сформулювати висновок, що в основі планування є землеустрій як сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональної організації території адміністративно-

територіальних утворень, суб'єктів господарювання, що здійснюється під впливом суспільно виробничих відносин і розвитку продуктивних сил.

При цьому землеустрій розглядається на загальнодержавному, регіональному і місцевому рівнях, зміст яких розкрито у законі «Про землеустрій».

5. Доведено, що кращою формою розвитку ринку земельних паїв є їх оренда, а не купівля-продаж. В умовах політичної, економічної нестабільності в Україні зняття мораторію на купівлю-продажу земельних паїв є недопустимим актом. Це призведе до обезземелення селян і всіх інших негараздів, які з цього випливають.

АНОТАЦІЯ

Шляшенко Ю.В.. Економіко-організаційні засади формування системи землекористування. – Рукопис.

Дипломна робота на здобуття освітньо-кваліфікаційного рівня Магістр за спеціальністю 193 – Геодезія і землеустрій. – Чорноморський національний університет ім. Петра Могили, м. Миколаїв, 2020.

В роботі досліджено теоретичні аспекти раціонального використання земель у сільському господарстві, проаналізовано порівняльний досвід грошової оцінки у світі і Україні, розкриті правові аспекти земельної реформи.

Висвітлено архітектуру організації використання земель на засадах орендних відносин, здійснено аналіз організації територіально-просторового планування сільськогосподарського землекористування, досліджено методичні аспекти оцінки сільськогосподарського землекористування як передумови організації раціонального використання і охорони земель.

Розкриті пріоритетні напрями земельної реформи, проаналізовано алгоритм функціонування ринку земель, викладена стратегія розробки інвестиційної Програми земельних та земельно-майнових комплексів.

Ключові слова: земельні паї, грошова оцінка, земельна реформа, орендні відносини, планування землекористування, ринок землі.

ANNOTATION

Shliashenko Y.V. Economic and organizational principles of land use system formation. - Manuscript.

Thesis for the qualification level Master's degree in specialty 193 - Geodesy and Land Management. - Petro Mohyla Black Sea National University, Mykolaiv, 2020.

The paper explores the theoretical aspects of rational land use in agriculture, analyzes the comparative experience of monetary valuation in the world and Ukraine, reveals the legal aspects of land reform.

The architecture of the organization of land use on the basis of lease relations is analyzed, the analysis of the organization of territorial and spatial planning of agricultural land use is made, the methodological aspects of the evaluation of agricultural land use as a prerequisite for the organization of rational use and protection of land are investigated.

The priority directions of land reform are revealed, the algorithm of functioning of the land market is analyzed, the strategy of development of the investment program of land and land and property complexes is outlined.

Key words: land shares, monetary valuation, land reform, lease relations, land use planning, land market.