

УДК 631.15: 332.33 (477)

М.В. Зось-Кіор

Луганський національний аграрний університет

E-mail **novolug@yandex.ru**

УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ АГРОВИРОБНИКІВ ЛУГАНСЬКОЇ ОБЛАСТІ І УКРАЇНИ

Постановка проблеми. Землі сільськогосподарського призначення формують продовольчу безпеку України, дають сировину для промисловості. В результаті до системи управління даними землями ставляться дуже високі вимоги. Управляючи землями сільськогосподарського призначення, потрібно виходити з того, що згідно з чинним земельним законодавством ці землі передаються у власність та надаються для користування сільськогосподарським підприємствам, громадянам, науково-дослідним установам, аграрним університетам і т. ін. Створення різних форм господарювання на землі має за мету забезпечити розвиток економіки України, її стабільність і безпеку. При наявності продовольчої залежності держави автоматично виникає залежність економічна і політична. Проблема заключається в тому, що Україна маючи дуже високий природний біологічний потенціал розвитку сільського господарства не може його аж ніяк реалізувати. Зокрема, володіючи найбагатшими у світі чорноземами і гарними погодно-кліматичними умовами для ведення галузей як рослинництва, так і тваринництва має, до нашого сорому, майже найнижчі виробничо-економічні показники їх розвитку.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Вихідною базою для проведення досліджень і написання статті послужили наукові праці видатних вчених в області управління земельними ресурсами. Поряд з цим самостійне значення має законодавча основа щодо питань земельних ресурсів та проведення аграрних реформ в Україні [1, 2]. Автором даної статті, в певній мірі, опубліковані результати проведених ним досліджень вказаної проблеми у

наукових монографіях [5, 6, 10]. Крім того, з метою розкриття аналізованої проблеми управління земельними ресурсами агровиробників використані труди вітчизняних економістів, аграрників і менеджерів [3, 4, 7, 8, 9]. Дослідниками внесено певний вклад у розглядаєму проблематику, але окремі її аспекти залишаються ще невирішеними до кінця, зокрема, методологія подібних досліджень з урахуванням процесів глобалізації перетворення щодо земельних ресурсів, адаптаційні процеси аграрних виробників і т. ін. Тому перед нами відкривається досить суттєва ніша для проведення подальших і досить глибоких наукових досліджень.

Постановка завдання заключається у науково-теоретичному обґрунтуванні складових частин процесу управління земельними ресурсами агровиробників задля підвищення його ефективності з розробкою практичних рекомендацій у цілях підвищення економічної (штучної) родючості земель, показників використання ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ і перелогів, зростання урожайності сільськогосподарських культур.

Виклад основного матеріалу дослідження. За площею сільськогосподарських угідь та ріллі Україна посідає перше місце в Європі. Висока природна продуктивність ґрунтового покриву визначає провідну роль земельного фонду як одного з важливих видів ресурсів економічного розвитку України, її національного багатства, головного засобу виробництва в сільському господарстві, що перебуває під особливою охороною держави. Нижче приведено структуру земельного фонду сільськогосподарського призначення з його змінами на протязі 1990-2010 р. (табл.1).

Трансформація земельного фонду в Україні розпочалася з реформування земельних відносин. Наша країна має надзвичайно високий рівень освоєності земельного фонду та розораності сільськогосподарських угідь. Структурна незбалансованість земельного фонду погіршує ефективність використання та охорону земель. Сільськогосподарська освоєність земель перевищує екологічно обґрунтовані норми. Розораність сільськогосподарських угідь в Україні становить в середньому 78%. Надмірна розораність території призводить до

збільшення площі еродованих сільськогосподарських угідь, яких у нашій державі вже близько 15 млн. га. Щороку їх площа збільшується на 80-90 тис. га, внаслідок чого втрачається родючий шар ґрунту. Агроланшафт України досить розбалансований, про що свідчить співвідношення ріллі до природних кормових угідь і до лісів, тобто фактичних їх площ у порівнянні з нормативами.

Таблиця 1

Земельний фонд сільськогосподарського призначення України

Види основних земельних угідь	Площа земель на 01.11.1990 р.		Площа земель на 01.01.2010 р.		Зміни за період з 1990 р. по 2010 р. (+,-)
	усього, тис. га	до загальної площі, %	усього, тис. га	до загальної площі, %	
Землі сільськогосподарського призначення	43634,5	72,3	42813,7	70,9	-820,8
У т.ч. сільськогосподарські угіддя	42030,3	69,6	41596,4	68,9	-433,9
З них: рілля	33570,8	55,6	32478,4	53,8	-1092,4
багаторічні насадження	1058,0	1,8	897,7	1,5	-160,3
природні кормові угіддя	7396,5	12,3	7899,5	13,1	503,0
перелоги	5,0	0,01	320,8	0,5	315,8
інші сільськогосподарські землі	1604,2	2,7	1217,3	2,0	-386,9
Вся територія України	60355,0	100	60354,8	100	-0,2

При нераціональному використанні орних земель поширюються процеси деградації ґрунтів, поверхня яких порушується внаслідок зсувів, повеней, піддається ерозії, перезволоженню, підвищується кислотність або засоленість. За статистичними даними загальна площа сільськогосподарських угідь України, які зазнають згубного впливу водної та вітрової ерозії, складає 30,7%, дефляційно-небезпечні ґрунти займають 19,1% від загальної їх площі. Найгірша ситуація у даному відношенні складається на Донбасі, тобто у Луганській та Донецькій областях. Погіршується екологічний стан сільськогосподарських земель. Так, 10,4 млн. га або 26,3% сільськогосподарських угідь – кислі ґрунти, а солонцюваті та солоні ґрунти складають 4,7 млн. га або 14,3%; перезволожені і заболочені ґрунти охоплюють площу 3,9 млн. га або 10,0%, а кам'яністі ґрунти - 5,4 млн. га або 1,4%. У цілях оптимізації земельного фонду України повинні стати заходи щодо вилучення з інтенсивного обробітку деградованих і

малопродуктивних земель, до яких відносяться сільськогосподарські угіддя. Ґрунти цих угідь характеризуються негативними природними властивостями, низькою родючістю, а їх господарське використання за призначенням є економічно неефективним.

Луганська область являється, перш за все, найважливішим промисловим регіоном України з розвиненою вугледобувною, металургійною, хімічною та машинобудівною промисловістю. Але сільське господарство теж відіграє певну роль в економіці даного регіону. Земельні ресурси Луганської області приведено у табл.2.

Таблиця 2

**Розподіл земельної площі та сільськогосподарських угідь
в Луганській області за станом на 01.01.2011р., тис. га**

Землекористувачі	Загальна земельна площа	Сільсько- господарські угіддя	У тому числі		
			рілля	сіножаті	пасови ща
Усього земель:	2668,3	1910,2	1274,3	86,4	464,2
Землі сільськогосподарських підприємств	987,6	957,4	881,3	19,3	48,8
У тому числі недержавних	956,0	929,8	861,2	18,9	41,8
державних	31,6	27,6	20,1	0,4	7,0
Землі громадян	790,6	763,8	349,6	56,0	302,5
Землі користувачів інших категорій	890,1	189,0	43,4	11,1	112,9

Земельні ресурси Луганської області, таким чином, досить суттєві. Сільське господарство розвивається шляхом інтенсифікації з використанням досягнень науково-технічного прогресу, зокрема, впровадження новітніх технологій у галузях рослинництва, тваринництва, переробних виробництв; технічною модернізацією сільського господарства, використання сучасних високопродуктивних сортів сільськогосподарських культур, порід великої рогатої худоби, свиней, птиці і т. ін. Але досить глибока і затяжна у часі економічна криза з наявністю дуже несприятливих чинників щодо розвитку агропромислового комплексу Луганської області не дають змоги реалізувати потенційних можливостей аграрного сектору нашого регіону. Тому показники, скажімо, урожайності сільськогосподарських культур по Луганській області не

відрізняються своєю суттєвістю (табл. 3). Загальновідомо, що до світових або європейських показників урожайності нам ще дуже далеко.

Таблиця 3

Урожайність сільськогосподарських культур по Луганській області, ц/га

Сільськогосподарські культури	Роки						
	1990	2000	2005	2007	2008	2009	2010
Зернові культури	30,9	11,8	25,4	17,4	30,9	20,7	19,6
У тому числі							
пшениця озима	35,9	9,0	31,8	21,2	38,2	24,3	23,5
кукурудза на зерно	37,4	18,2	35,3	24,2	24,3	19,3	17,4
просо	13,3	10,5	12,7	10,0	12,3	12,5	10,5
соняшник	15,5	10,4	11,5	14,0	13,8	11,9	10,5
ріпак	9,8	2,1	15,8	9,3	18,2	10,9	10,0
картопля	73,0	75,0	171,7	122,7	134,5	106,7	87,3
овочі	137,2	131,8	205,6	167,6	224,2	201,9	182,2

Управління земельними ресурсами агровиробників передбачає використання багаточисельних та різноманітних трансформаційних процесів щодо наявної структури земельних угідь, спираючись на рекомендації науки та передовий досвід інших країн, проведення аграрних і економічних реформ у нашій державі. Світовий досвід показує, що підвищення ефективності аграрного виробництва можливе за умов інтенсивного використання ґрунтів, що характеризуються високим рівнем родючості і зниження вкладень у малопродуктивні землі. Потенційно в Україні біля дев'яти млн. га орних земель можна законсервувати, тобто вилучити з інтенсивного обробітку без зашкодження продовольчої безпеки нашої держави, інтересів аграрного виробництва і сільського населення.

Згідно з загальнодержавною політикою і рішеннями галузевих органів управління щодо аграрного сектору економіки України значну частину сильноеродованих і деградованих земель, які підлягають поліпшенню необхідно трансформувати у природні кормові угіддя. На найближчу перспективу слід збільшити площу природних кормових угідь у всіх категоріях господарств до дев'яти млн. га, що створить сприятливі умови для виробництва якісної продукції тваринництва, необхідної для збільшення споживання

населенням України м'ясо-молочних продуктів до науково-обґрунтованих норм. На територіях поширення вітрової і водної ерозії, особливо Луганської та Донецької областей, намічено провести залісення, насадження полезахисних лісових смуг, що посилить їх екологічну стійкість. Разом з тим це дозволить збільшити частку лісів у загальному земельному фонді до прийнятої у Європейському Співтоваристві норм – 30% замість фактично сформованої частки – 17,5% в Україні.

Управління земельними ресурсами передбачає, що у зв'язку з роздержавленням земельного фонду, приватизацією сільськогосподарських угідь та реструктуризацією сільськогосподарських підприємств відбулися істотні зміни у розподілі земель за основними власниками землі та землекористувачами. Значно зменшилася площа сільськогосподарських угідь у використанні сільськогосподарськими підприємствами – з 39,2 млн. га у 1990 році до 16,8 млн. га у 2010 році, тобто більше ніж у два рази. Збільшилася площа цих угідь у використанні громадян, яким земля надана у власність і користування – з 2,6 млн. га в 1990 році до 19,7 млн. га у 2010 році, або в 7,6 рази. Землі фермерських підприємств за останні двадцять років збільшилися від 4 тис.га майже до 4 млн. га.

В цілому у нашій державі за період з 1990 року по 2010 рік площа сільськогосподарських угідь зменшилася на 433,9 тис. га, а площа ріллі – на 1329, 6 тис. га. Зменшення сільськогосподарських угідь відбулося за рахунок вилучення земель для створення захисних лісових насаджень, відведення земель різним організаціям для несільськогосподарських потреб, переведення в несільськогосподарські угіддя. Площа ріллі зменшилася за рахунок вилучення з активного обробітку деградованих та малопродуктивних ґрунтів. Це дасть можливість знизити рівень розораності до екологічно оптимального, сконцентрувати сільськогосподарське виробництво на кращих землях.

Загальнометодологічним підходом при визначенні вартості землі є встановлення її альтернативної вартості шляхом порівняння ренти або доходу,

що може бути оптимальним від експлуатації землі, з доходом, який можна було б отримати від зберігання грошей у банку.

Такий підхід називають визначенням вартості землі через капіталізацію ренти. Формалізація даного явища виглядає таким чином:

$$BЗ = \frac{PP - ПЗ}{Б},$$

де ВЗ – вартість землі; РР – річна рента; ПЗ – податок на землю; Б – коефіцієнт банківської процентної ставки.

Метод оцінки вартості землі за ціною її перепродажу називають методом оцінки за фактичними витратами на землю. Досвід зарубіжних країн показує, що середній термін перепродажу землі становить 20-30 років. При цьому ціна на землю у разі її перепродажу включає ціну придбання землі власником з урахуванням витрат, пов'язаних з її вдосконаленням. Метод розрахунку залишкового доходу ґрунтується на принципах теорії маржинальної продуктивності ресурсів. Суть даної теорії полягає в тому, що сумарні виробничі витрати від функціонування виробничих ресурсів дорівнюють виручці від реалізації продукції. При цьому витрати за статтями, або витрати, пов'язані з функціонуванням певних видів ресурсів, розраховують як питому вагу кожного виду витрат у вартості маржинального продукту.

Альтернативні витрати власника землі визначають шляхом множення поточної ринкової вартості землі на відповідний процент віддачі від землі. Такий процент повинен відображати рівень віддачі інвестицій, пов'язаних з придбанням землі, який міг би бути одержаний за альтернативним варіантом капіталовкладень за таких самих ризику, ліквідності й потенційної прибутковості або збитковості. При цьому даний процент може бути як реальним, так і номінальним. Якщо витрати визначаються множенням номінального процента на поточну ринкову вартість землі, то до даної поточної вартості землі додають фактичний прибуток або збиток, отриманий за відповідний період. Подібний розрахунок виконується для компенсації інфляційного фактора. Тобто в даному випадку враховується віддача не тільки

від ресурсу, а й від виробництва. Якщо ж під час розрахунку альтернативних витрат від використання землі застосовують реальний процент, то до уваги беруть лише поточну ринкову вартість землі.

При формуванні альтернативних витрат, пов'язаних з використанням землі з позиції користування нею, застосовують готівковий еквівалент чистої ренти. Це і є річна сума виробничих витрат, пов'язаних з користуванням землею. При цьому слід мати на увазі, що готівкова рента не відображає всіх виробничих витрат функціонування землі. Зокрема, вона не враховує прибутку від капіталу, вкладеного в землю за весь період її експлуатації. На основі методичних підходів формування виробничих витрат, пов'язаних з функціонуванням землі, існує низка конкретних методик визначення цих витрат. Зокрема, у США діє шість таких методик. Федеральний земельний банк США користується двома методиками. Перша методика базується на реальній чи номінальній процентній ставці й поточній ринковій вартості землі, друга – на середній вартості врожаю, одержаного з даної земельної ділянки за певний період часу. Дві інші методики ґрунтуються на готівковій орендній платі та її питомій вазі у виручці від реалізації продукції. Ще дві методики поєднують у собі окремі елементи чотирьох попередніх методик, а виробничі витрати повного володіння землею базуються на ціні перепродажу землі.

В економічній літературі західних країн дискутуються питання як методологічного, так і методичного порядку формування виробничих витрат, пов'язаних з функціонуванням земельних ресурсів. При наявності дискусії слід все ж таки дати однозначно стверджену відповідь, що доцільним являється врахування витрат, пов'язаних з функціонуванням землі, у виробничих витратах сільськогосподарських підприємств. Міністерство сільськогосподарства США, наприклад, використовує методику зарахування витрат, пов'язаних з функціонуванням землі, до собівартості продукції, згідно з якою фермерські господарства, які спеціалізуються на виробництві рослинницької продукції, формують ці витрати на принципах користування землею, а ті, що спеціалізуються на тваринництві, - на принципах повного

володіння землею. Земля як основний виробничий ресурс у сільському господарстві пов'язана зі значними первинними інвестиціями, що й визначає рівень відповідних виробничих витрат як похідних від функціонування земельних ресурсів.

Іншим підходом до визначення вартості землі є модифікація доходу від землі, або чиста теперішня вартість інвестицій. Системність даного підходу включає такі часткові процеси, як визначення прогнозних цін на сільськогосподарську продукцію; обчислення планової урожайності сільськогосподарських культур, продуктивності великої рогатої худоби, свиней, птиці та інших тварин; розрахунок виручки від реалізації продукції; визначення виробничих витрат; розрахунок валового прибутку; встановлення чистого прибутку; розрахунок доходу від землі.

Формалізація описаного підходу виглядає таким чином:

$$Д = \frac{В - ГОВ - ПВ - І}{\tau}, \quad (2)$$

де Д – дохід від землі; В – виручка від реалізації продукції; ГОВ – готівкові операційні витрати; ПВ – сумарні постійні витрати; І – витрати відшкодування процента на капітал; τ – коефіцієнт капіталізації.

Найскладнішим у цьому підході є визначення коефіцієнта капіталізації. Даний коефіцієнт повинен відображати не тільки витрати капіталу, а й ризик, пов'язаний з купівлею землі, порівняно з альтернативними напрямками інвестування, а також урахувати очікуваний приріст доходу і фактичну віддачу від землі.

Висновки з даного дослідження. Таким чином, у ході аграрної реформи в Україні колгоспи, радгоспи та інші сільськогосподарські підприємства централізованої планової економіки реформовано в різноманітні господарські структури ринкового спрямування, зокрема, створена нова форма господарювання – фермерство, яка в усьому світі довела свою економічну ефективність. У процесі реформування аграрного виробництва здійснено перерозподіл земель між різними формами господарювання.

Разом з тим, не зважаючи на деякі позитивні зрушення, аграрний сектор економіки України і Луганської області, зокрема, не виконує в повній мірі свої функції, оскільки досягнутий приріст ефективності виробництва далеко не повністю забезпечує ведення розширеного сільськогосподарського виробництва. Наші концептуальні погляди зосереджені на тому, що до складу основного капіталу треба обов'язково включати вартість землі. Земельні ресурси агровиробників треба розглядати як окремо взятий, досить специфічний різновид ресурсів, основний засіб сільськогосподарського виробництва.

У системі АПК земля має вартість і поряд з іншими основними засобами являється капіталом. При ціноутворенні у сільському господарстві треба враховувати повну вартість основних засобів виробництва. Наша думка така, що земельні ресурси агровиробників треба включати в повний економічний оборот. Україна в цілому і Луганська область, зокрема, відзначається високою потенційною продуктивністю сільськогосподарських земель. Трансформація земельного фонду пов'язана з питаннями власності на землю, врахуванням земельних ресурсів як особливого чинника сільськогосподарського виробництва, оцінкою землі, ефективністю її використання, визначення ролі нашої держави у даному питанні. Останній аспект свідчить про зростання актуальності управління земельними ресурсами агровиробників. Особливого значення в умовах ринкової економіки набуває контролююча функція держави, яка полягає у регулюванні і обліку землекористування, веденні державного земельного кадастру, виділенні та вилученні земельних ділянок та деяких інших функцій держави.

Удосконалення аграрної політики щодо управління земельними ресурсами потребує завершення інвентаризації земель, виявлення земель, що використовуються нераціонально та не за цільовим їх призначенням, забруднених і деградованих сільськогосподарських угідь, що підлягають консервації, встановлення якісних характеристик земельних ресурсів по їх категоріях, власниках і користувачах.

Література

1. Україна. Закон «Про форми власності на землю» від 30 січня 1992 року № 2074-XII.
2. Україна. Закон «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 року № 161 – XIV.
3. Аграрний сектор економіки України (стан і перспективи розвитку) / [Присяжнюк М.В., Зубець М.В., Саблук Т.Т. та ін.]; за ред. М.В.Присяжнюка, М.В.Зубця, П.Т.Саблука, В.Я.Месель-Веселяка, М.М. Федорова. – К.: ННЦ ІАЕ, 2011. - 1008с.
4. Дем'яненко С.І. Менеджмент аграрних підприємств: Навч. посібник / С.І. Дем'яненко – К.: КНЕУ, 2005. – 347 с.
5. Забезпечення конкурентоспроможності аграрних підприємств заходами менеджменту / Монографія. Під загальною редакцією М.В. Зось-Кіора, О.В. Кочеткова. – Луганськ: Елтон-2, 2009. – 140 с.
6. Зось-Кіор М.В., Соколова Н.С. Управління якістю і конкурентоспроможністю продукції аграрних підприємств в умовах глобалізації економіки / Монографія. – Луганськ: ЛНАУ, Елтон-2, 2012. – 248 с.
7. Крисак А.І. Актуальні проблеми розвитку організаційно-правових форм сільськогосподарського землекористування / А.І. Крисак // Економіка АПК. – 2008. - №3. - С.10-15.
8. Месель-Веселяк В.Я. Форми господарювання на селі (аналіз розвитку) / За ред. В.Я. Месель-Веселяка, П.Т. Саблука. – К.: ННЦ ІАЕ, 2008. – 102 с.
9. Статистичний щорічник Луганської області за 2011 рік / [за ред. С.Г. Пілієва]. – Луганськ, 2012. – 445 с.
10. Формування організаційно-економічного механізму управління діяльністю підприємств в умовах глобалізації / Монографія. Під загальною редакцією М.В. Зось-Кіора. – Луганськ: Елтон-2, 2011. – 246 с.

Анотація. Зось-Киор Н.В. Управление земельными ресурсами агропроизводителей Луганской области и Украины. В статье представлено научное теоретическое обоснование составляющих процесса управления земельными ресурсами национальных агропроизводителей. Исследованы вопросы касающиеся повышения эффективности земельных ресурсов. Даны практические рекомендации в целях повышения экономического плодородия почв, показателей использования всех видов сельхозугодий, роста урожайности сельхозкультур.

Аннотация. Зось-Киор М.В. Управління земельними ресурсами агропрізводителів Луганської області і України. У статті представлено наукове теоретичне обґрунтування складових процесу управління земельними ресурсами національних агропрізводителів. Досліджені питання що стосуються підвищення ефективності земельних ресурсів. Дані практичні рекомендації в цілях підвищення економічної родючості ґрунтів, показників використання всіх видів сільгоспугідь, зростання врожайності сельхозкультур.

Annotation. Zos- Kior N.V. Land resources management of agrarian producers in Lugansk region and Ukraine. Scientific and theoretical grounds of the constituents of land resources management process of national agrarian producers are presented in the article. The problems concerning increasing land resources effectiveness are studied. The author gives some practical recommendations for the purpose of increasing economic soil fertility, indices of the use of all agricultural products, and yielding capacity growth of all crops.

Ключевые слова: трансформации, земельные ресурсы, капитализация, эффективность землепользования, инвентаризация земель.

Ключові слова: трансформації, земельні ресурси, капіталізація, ефективність землекористування, інвентаризація земель.

Key words: transformations, land resources, capitalization, land use, land inventory.