

## СТРАТЕГІЧНІ ЗАСАДИ РАЦІОНАЛЬНОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ В АГРАРНИХ ФОРМУВАННЯХ

*МЕЛЬНИК А.В., АСПИРАНТ\*,  
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ  
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ*

*Розроблено стратегічні засади раціонального землекористування в аграрних формуваннях, спрямовані на вдосконалення орендних земельних відносин.*

*The strategy of rational land-tenure in the agrarian forming, direct to perfection of the land leasing relations, is worked out.*

**Постановка проблеми в загальному вигляді.** Сучасний розвиток аграрної економіки незалежно від соціально-економічної орієнтації країни та способу виробництва стає все більш екологічно спрямованим, потребує збереження й відтворення природних ресурсів і раціонального їх використання. Земельні ресурси відіграють важливу роль у розвитку продуктивних сил країни. Тому раціональне землекористування є обов'язковою складовою комплексної системи експлуатації та охорони природних ресурсів і знаходиться в центрі уваги багатьох вчених-аграріїв та потребує подальших досліджень.

**Аналіз основних досліджень і публікацій.** Вагомий внесок у розв'язання проблем ефективності використання земельних ресурсів, охорони й екологізації раціонального землекористування зробили такі вчені-економісти, як: В.Г. Андрійчук, Д.І. Бабміндра, І.К. Бистряков, В.М. Будзяк, А.С. Даниленко, Д.С. Добряк, О.Ю. Єрмаков, П.Т. Саблук, А.М. Третяк, М.М. Федоров, М.А. Хвесик, О.В. Шкільов та багато інших. Проте ще велика кількість питань залишаються невирішеними.

**Формулювання цілей статті.** Обґрунтувати стратегію раціонального землекористування в аграрних формуваннях, яка сприятиме підвищенню ефективного використання та охорони земельних ресурсів.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Поняття «раціональне землекористування» розкривається через економічний та екологічний підходи відносно трактування його сутності. Остання з

---

\* Науковий керівник - Єрмаков О.Ю., д.е.н., професор

економічного погляду полягає в одержанні сталих високих урожаїв вирощуваних культур за умов зменшення витрат на одиницю продукції, збереження і примноження продуктивної сили землі як найважливішого аграрного виробничого ресурсу. Екологічний підхід щодо раціонального використання земельних ресурсів сільськогосподарського призначення передбачає охорону й захист ґрунтів як головної складової природи, відновлення корисних властивостей ґрунтового покриву. Відповідно раціональне використання сільськогосподарських земель з погляду реалізації системного підходу має на меті не тільки використання цих земель за прямим призначенням, але й їх відтворення та охорону.

Раціональне землекористування означає максимальне залучення до господарського обігу всіх земель та їх ефективне використання за основним цільовим призначенням, створення найсприятливіших умов для високої продуктивності сільськогосподарських угідь і одержання на одиницю площі максимальної кількості продукції за найменших витрат праці та коштів[3].

Раціональне використання й охорона земель – два взаємопов'язаних процеси, спрямованих на підвищення продуктивних сил землі. Вони передбачають:

— оптимізацію розподілу земельного фонду між галузями національного господарства і якомога ефективніше його використання у кожній з них;

— оптимізацію структури окремих видів земельних угідь (ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ, лісів, земель під водою тощо) відповідно до природно-економічних зон і районів;

— розробку і впровадження раціональної системи землеробства, яка включає ґрунтозахисний обробіток, удобрення;

— вапнування кислих та гіпсування засолених і солонцюватих ґрунтів, технологію вирощування сільськогосподарських культур, систему сівозмін тощо;

— осушення заболочених і перезволожених земель та зрошення і обводнення посушливих.

Земля – найважливіша складова природних ресурсів; основа рослинного і тваринного світу; вмістилище природних багатств; операційний базис промисловості, населених пунктів і доріг; головний засіб виробництва в сільському господарстві. Тому раціональне землекористування є обов'язковою складовою комплексної системи експлуатації та охорони природних ресурсів. В ґрунтах України прослідковується негативна тенденція різкого зниження рівня гумусу

(щорічне зниження на 0,5-0,6 тонни з га). Щорічні втрати гумусу через мінералізацію та ерозію ґрунтів складають 32-33 млн. тонн, приносять більше 10 млрд. грн збитків. До цього негативу додалися процеси виснаження ґрунтів через інтенсивне використання орних земель при відсутності сівозмін (менше 25% господарств дотримуються сівозмін) [7].

Стратегічним завданням державної політики у сфері аграрного землекористування є забезпечення раціонального використання та охорони продуктивних земель, збереження, відтворення та примноження їхньої родючості. Аналіз земельно-ресурсного потенціалу Київської області свідчить про екологічну нестабільність і нераціональне його використання.

Трансформаційні процеси, нерегульованість багатьох земельних і виробничих аспектів спричинили дисбаланс у розвитку окремих галузей аграрної економіки, безвідповідальне ставлення до природних ресурсів та довкілля, що в кінцевому підсумку погіршило стан природного середовища в досліджуваній області. Незважаючи на зміни у системі земельних відносин, визначальним повинен бути пріоритет інтересів охорони природи й екологічної безпеки над економічними інтересами землекористувачів і землевласників[6].

Формулювання стратегії розглядається як один із суттєвих компонентів системи стратегічного управління і передбачає визначення особливостей процесу сільськогосподарського виробництва. Враховуючи, що стратегія – це спосіб досягнення результату, сформульованого у вигляді мети, можна стверджувати, що формулювання стратегій є процесом, у ході якого керівники встановлюють місію, формують систему цілей, обирають стратегії, а також визначають усі складові (компоненти) процесу стратегічного управління [5].

У сьогоднішніх соціально-економічних умовах виникає необхідність подальшого розвитку ефективних форм управління орендними земельними відносинами та раціонального землекористування, виправлення допущених помилок та розв'язання існуючих проблем на основі врахування досвіду управління земельними ресурсами через функції землі як природного ресурсу – основного національного багатства країни.

Метою стратегії раціонального землекористування в аграрних формуваннях має бути визначення та реалізація основних напрямів державної земельної політики, спрямованих на вдосконалення орендних земельних відносин, створення сприятливих умов для

сталого розвитку територій через планування, землеустрій і землевпорядкування, формування національного землеволодіння та планування землекористування територій, розвитку високоефективного конкурентоспроможного землеволодіння і землекористування, забезпечення переходу та розвиток вітчизняного сільськогосподарського землекористування на засадах стійкого розвитку.

Стратегія раціонального землекористування в аграрних формуваннях повинна базуватися на наступних принципах:

- комплексності, що передбачає поєднання природних, економічних, соціальних та інших факторів за умови інтегрованого збалансованого поєднання державних та демократичних інститутів;

- системності як основи розкриття взаємозв'язків і взаємозалежностей між усіма прийнятими для аналізу провідними структурними факторами керованої системи «людина – земельні ресурси – виробництво»;

- функціональності як фактору, що забезпечує взаємопов'язаність управлінських заходів у системі розвитку земельних відносин;

- керованості, визначальною умовою якої є цілеспрямоване регулювання процесами землеволодіння та землекористування;

- етапності, що забезпечує реалізацію програмних засад сталого розвитку земельних відносин.

Складовими стратегії раціонального землекористування в аграрних формуваннях такі:

1. Вдосконалення законодавчої, нормативно-правової та інституційної бази й інструментів подальшого регулювання орендних земельних відносин, створення сприятливих умов для планового і сталого розвитку всіх територій України.

2. Зміцнення системи гарантій прав власності на землю, створення умов для ефективного господарювання на ній.

3. Запровадження інтегрованого підходу до управління земельними ресурсами, підвищення його координованості та ефективності.

4. Підвищення ролі землеустрою та інших інструментів регулювання земельних орендних відносин у процесах просторового розвитку країни.

5. Вдосконалення систем оцінки земель та платності землекористування, збільшення надходжень плати за оренду землі до місцевих бюджетів.

6. Залучення громадськості до участі в процесі планування використання земельних ресурсів.

7. Посилення охорони земель та забезпечення екологоорієнтованого використання земельних ресурсів.

Основними завданнями Стратегії раціонального землекористування в аграрних формуваннях є:

— завершення оформлення державних актів на право власності на землю громадян-власників, сертифікатів на право на земельну частку (пай) та гарантування їх права володіння, користування й розпорядження відповідно до закону;

— посилення державного нагляду та контролю за захистом інтересів власників земель та землекористувачів з метою недопущення порушення права власності на землю;

— посилення відповідальності за дотримання умов договорів оренди та їх державну реєстрацію;

- розвиток правових норм і розроблення нормативних положень щодо спільної власності на землю та її використання;

— встановлення суб'єктів права на землю та режиму господарської діяльності на земельних ділянках прибережних захисних смуг, лісозахисних смуг, берегових смуг водних шляхів, охоронних і захисних зон, зон з особливими умовами землекористування;

— завершення формування системи державного земельного кадастру і забезпечення автоматизованого його ведення;

— створення на базі даних державного земельного кадастру інформаційних систем управління земельними ресурсами і землекористуванням, а також регулювання обороту земель та формування їх державного реєстру;

— удосконалення державного обліку земель щодо забезпечення достовірності, актуальності, повноцінності й об'єктивності інформації про земельні ділянки та об'єкти нерухомого майна, які розташовані на них;

— приведення форм державної звітності із земельних ресурсів у відповідність до європейських стандартів;

удосконалення нормативно-правової бази розвитку орендних земельних відносин та управління землекористуванням;

— спрямування діяльності органів виконавчої влади на проведення стратегічного аналізу, прогнозування та моніторингу розвитку земельних орендних відносин;

— посилення державного контролю за використанням земель, землевлпорядкуванням, оцінкою і моніторингом земель як єдиної системи взаємозалежних елементів для прийняття управлінських рішень;

— формування взаємоузгоджених законодавчих та нормативно-правових актів;

— впорядкування системи існуючих державних інститутів, які мають відношення до питань оренди землі та її природних ресурсів;

— повноцінної реалізації вимог Земельного кодексу України, законів України «Про землеустрій», «Про оцінку земель», «Про охорону земель», «Про розмежування земель державної і комунальної власності», «Про місцеве самоврядування в Україні», інших законодавчих актів;

— впровадження системи, де трансформація угідь та зміни цільового призначення земельних ділянок можуть відбуватися лише на підставі затверджених в установленому порядку матеріалів державного землеустрою;

— запровадження системи прийняття рішень у сфері використання земель на всіх рівнях на основі прогнозування, планування землекористування та проектів комплексного землеустрою на національному, регіональних і місцевих рівнях, узгоджених з інтересами громадян, територіальних громад і держави;

— створення комплексної системи державних стандартів, норм і правил у сфері землеустрою, землекористування та державного земельного кадастру;

— створення системи економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель;

— вдосконалення системи оцінки земель, у тому числі розвиток грошової оцінки земель із урахуванням ринкових факторів;

— формування інформаційного простору з питань використання та охорони земельних ресурсів;

— підвищення якості підготовки фахівців у сфері земельних орендних відносин в інтересах сталого розвитку;

— забезпечення широкого впровадження новітніх екологічно збалансованих технологій ведення сільського господарства та землекористування;

— стимулювання введення ґрунтозахисних технологій обробітку ґрунтів та вирощування сільськогосподарських культур з урахуванням ґрунтово-кліматичних умов конкретних регіонів.

Реалізація напрямів, передбачених Стратегією раціонального землекористування в аграрних формуваннях дозволить:

— забезпечити сприятливі умови для ефективного господарювання на землі;

— знизити рівень корупційних діянь у сфері земельних орендних відносин та створити дієву систему захисту прав власності на землю;

— підвищити ефективність використання та охорони земельних ресурсів;

— здійснити раціоналізацію землекористування та створити інвестиційно-привабливе і стає землекористування;

— збільшити надходження від платежів за орендовану землю в бюджети всіх рівнів;

— упровадити дієву систему інформування населення та підвищити рівень суспільної свідомості з питань використання, оренди й охорони земель.

У результаті виконання Стратегії передбачається:

— забезпечити сприятливі умови для ефективного господарювання на землі;

— знизити рівень корупційних діянь у сфері земельних орендних відносин та створити дієву систему захисту прав власності на землю;

— підвищити ефективність використання та охорони земельних ресурсів;

— здійснити раціоналізацію землекористування та створити інвестиційно-привабливе і стає землекористування;

— збільшити надходження від платежів за орендовану землю в бюджети всіх рівнів;

— упровадити дієву систему інформування населення та підвищити рівень суспільної свідомості з питань використання, оренди й охорони земель.

Механізмом реалізації Стратегії раціонального землекористування в аграрних формуваннях є розроблення проекту Програми стійкого розвитку орендних земельних відносин.

Обґрунтовуючи стратегічні засади раціонального землекористування в аграрній сфері, слід звернути увагу на зарубіжний досвід у вирішенні цього питання.

Так, стратегічні засади ефективного господарювання в аграрній сфері Російської федерації відображені в Державній програмі розвитку сільського господарства і регулювання ринків сільськогосподарської продукції, сировини та продовольчих товарів на 2008-2012 роки.

Головні цілі, визначені у цій Програмі передбачають: забезпечення сталого розвитку сільських територій, підвищення конкурентоспроможності продукції сільського господарства на основі підвищення фінансової стійкості і модернізації сільського господарства та на основі прискореного розвитку пріоритетних

галузей, збереження і відновлення земель та інших ресурсів, що використовуються у сільському господарстві [2].

Отже, ефективним шляхом розв'язання проблеми раціоналізації землекористування в аграрній сфері мають стати активізація інвестиційної діяльності з метою фінансування придбання ґрунтозахисних і ресурсозберігаючих технологій, здійснення природоохоронних заходів. Адже досвід країн із розвинутою економікою показує, що сфера агробізнесу приваблива для інвестицій, оскільки на сільськогосподарську продукцію завжди є сталий попит. Водночас науковці правомірно зазначають, що без глибокого, системного вивчення процесів розвитку, використання і відтворення земельних ресурсів неможливе підвищення інвестиційної привабливості сільського господарства. У зв'язку з цим необхідне створення економічних моделей, в основу яких повинне бути покладено розв'язання двох проблем: як зміни у цінах на сільськогосподарську продукцію вплинуть на рішення агровиробників відносно реалізації заходів щодо подолання процесів деградації ґрунтів і яку роль мають відігравати економічні та фізичні зв'язки між сільським господарством й іншими сферами економіки при оцінці шкоди, заподіяної ерозією і забрудненням ґрунтів.

**Висновки.** Отже, раціональне землекористування значною мірою залежить від застосовуваних методів і можливостей аграрних підприємств відносно забезпечення його засобами підвищення родючості, а відповідно і від рівня компетентного управління цими процесами. Еколого-економічній інструментарій управління та регулювання сфери землекористування в напрямі її раціоналізації передбачає використання як ринкових, так і державних регуляторів.

Таким чином, основними еколого-економічними підходами щодо раціонального використання, відтворення та охорони земель сільськогосподарського призначення повинні бути: пріоритетність екологічних критеріїв і показників над економічними в земельних відносинах; переважання довгострокових соціально-економічних програм та підходів над короткотерміновими потребами; комплексність у розв'язанні екологічних проблем і завдань із рекультиватії порушених земель; інвестування у відновлення родючості сільськогосподарських земель; інтеграція й взаємоузгодження природо ресурсної та матеріально-технічної складових загального ресурсно-виробничого потенціалу аграрного сектора; системність у розв'язанні екологічних проблем агропромислового комплексу; платність за використання



сільськогосподарських угідь, включаючи штрафні санкції за їхнє забруднення.

### **Література.**

1. Виханский О.С. Стратегическое управление / О.С. Виханский. – 2-е изд., перераб. И доп. – М.: Гардарики, 1998. – 296 с.

2. Государственная программа развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия на 2008 - 2012 годы. [Электронный ресурс]. – Режим доступа :<http://www.mcx.ru/documents/document/show/1348.145.htm>.

3. Деякі інституціональні аспекти земельних відносин в Україні: стан та напрямки вдосконалення: [наук. видання] / НАН України, РВПС України / [П.К. Бистряков, О.С. Новоторов, Т.С. Ніколаєнко та ін.]. – К., 2002. – 134 с.

4. Дорош Й.М. та ін. Земельна реформа на регіональному рівні (на прикладі Київської області за 1991 – 2011 рр.): [Монографія] / Й.М. Дорош, С.О. Осипчук, М.П. Стецюк, О.С. Дорош / За заг. ред. Й.М. Дороша – К.: ЗАТ «ВПОЛ», 2011. – 188 с. – Бібліогр.: с. 177 – 182.

5. Економіка України: Стратегія і політика довгострокового розвитку / [За ред. В.М. Гейця]. – К.: Фенікс. – 2003. – 641 с.

6. Оренди відносини в сільськогосподарському виробництві: [Монографія] / Шкільов О.В., Єрмаков О.Ю., Ярославський В.А., та ін.; за ред. О.В. Шкільова – К.: Четверта хвиля, 2009. – 320 с.

7. Третяк А.М. Стратегія реформування земельної політики в Україні на сучасному етапі // Землепорядний вісник. 2009. - № 6. – С. 12-20.