

**НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ НАУК УКРАЇНИ
ОБ'ЄДНАНИЙ ІНСТИТУТ ЕКОНОМІКИ**

ТРЕТЯК Роман Антонович

УДК: 332.365; 332.37; 332.5

**Економічні засади формування сільськогосподарських
землеволодінь і землекористувань в умовах земельної
реформи**

Спеціальність 08.07.02 – *економіка сільського господарства і АПК*

Автореферат
дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата економічних наук

Київ - 2005

Дисертацією є рукопис

Робота виконана в Національному аграрному університеті Кабінету Міністрів України

Науковий керівник - доктор економічних наук, член-кореспондент УААН **Гуцуляк Григорій Дмитрович**, Івано-Франківський інститут агропромислового виробництва УААН, завідувач Косівського відділу проблем гірського землекористування

Офіційні опоненти: доктор економічних наук, професор **Федоров Микола Миколайович**, Інститут аграрної економіки УААН, завідувач відділу земельних відносин

кандидат економічних наук, старший науковий співробітник **Скурська Ніла Марківна**, старший науковий співробітник відділу соціально-економічних аспектів розвитку АПК, Об'єднаний інститут економіки НАН України

Провідна установа - Рада по вивченню продуктивних сил України НАН України, відділ використання та охорони земельних ресурсів

Захист відбудеться “01” липня 2005 р. о. 14⁰⁰ годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д. 26.150.02 в Об'єднаному інституті економіки НАН України за адресою: 01011, м. Київ, вул. Панаса Мирного, 26.

З дисертацією можна ознайомитися у бібліотеці Об'єднаного інституту економіки НАН України за адресою: 01011, м. Київ, вул. Панаса Мирного, 26.

Автореферат розіслано “30” травня 2005 р.

Вчений секретар
спеціалізованої вченої ради
доктор економічних наук

В.О.Шубравська

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. У результаті кризових явищ в сільському господарстві знизилась ефективність використання земельних та інших ресурсів, посилюється розвиток деградаційних процесів, внаслідок чого значно погіршився екологічний стан землекористування. У процесі земельної реформи не були виведені із інтенсивного господарського використання під консервацію деградовані й малопродуктивні землі, не виділені землі з особливим правовим та екологічно обмеженим режимом використання, що негативно вплинуло на економічну ефективність сільськогосподарського землекористування. Особливо це стосується Чернівецької області, сільськогосподарське землекористування якої розміщено в лісостеповій зоні, Передкарпатській і Карпатській провінціях та зазнало значних територіальних змін.

Проблеми формування землеволодінь і землекористувань сільськогосподарських підприємств в умовах нових земельних відносин досліджували багато вітчизняних вчених: І.К. Бистряков, В.В. Горлачук, Г.Д. Гуцуляк, Б.М. Данилишин, Д.С. Добряк, С.І. Дорогунцов, П.Г. Казьмір, М.І. Лавейкін, В.О. Леонець, В.Л. Месель-Веселяк, О.С. Новаторов, Л.Я. Новаковський, П.Т. Саблук, Н.М. Скурська, А.Я. Сохнич, В.М. Трегобчук, А.М. Третяк, М.М. Федоров та інші. Їх наукові праці зробили вагомий внесок у розроблення теоретичних основ раціонального землекористування, зокрема, як економічних, так і екологічних засад формування землеволодінь та землекористувань у процесі земельної реформи.

Віддаючи належне вченим і фахівцям, які займаються питаннями теорії, методології й організації землекористування, слід зазначити, що разом з тим економіко-екологічні основи використання земель недостатньо розроблені в регіональному аспекті відповідно до вимог основних положень Земельного кодексу України, законів України “Про землеустрій”, “Про охорону земель” та стосовно природно-економічних умов аграрного виробництва і змін, пов’язаних із земельною реформою.

Реформування існуючої системи землекористування поки що не забезпечило належного використання та охорони земель. Недоліки в компактності землекористування, черезсмужжя та неправильна конфігурація земельних ділянок створюють перешкоди в ефективному їх використанні. Усе це й зумовило вибір теми, визначило завдання дисертаційної роботи.

Зв’язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Роботу виконано згідно з програмою наукових досліджень кафедри землевпорядного проектування Навчально-наукового інституту земельних ресурсів, правознавства та педагогіки Національного аграрного університету відповідно до завдань НДР „Розробка наукових основ економіки землекористування та землевпорядкування” (№ державної реєстрації 0104U003801), в рамках якої розвинуто теоретичні основи та удосконалено зміст складових елементів землеустрою, визначено засади ефективності використання земель при ринкових земельних відносинах в системі землекористування та держбюджетної науково-дослідної роботи „Розробка методів еколого-ландшафтного землевпорядкування сільськогосподарських

підприємств” (№ державної реєстрації 0103U008807), у якій дисертантом поглиблено наукові основи еколого-ландшафтного методу землевпорядного проектування. Окремі положення опрацьовані в Інституті землеустрою УААН відповідно до завдань НТП на 2001-2005 рр. „Удосконалення земельних відносин на селі” (№ державної реєстрації 0101U007175). Внесок автора полягає у розробленні методичних підходів щодо формування регіональних економічно ефективних та екологічно безпечних землеволодінь і землекористувань сільськогосподарських підприємств в умовах нових земельних відносин.

Мета і завдання дослідження. Метою дисертаційного дослідження є обґрунтування еколого-економічних засад формування землеволодінь і землекористувань в умовах трансформації земельних відносин на Буковині.

Для досягнення цієї мети були вирішені такі завдання:

- встановити вплив соціально-історичних умов регіону на формування сільськогосподарських землеволодінь і землекористувань;
- удосконалити теоретичні засади та економічно-екологічні принципи впорядкування існуючих землеволодінь та землекористувань з урахуванням регіональних особливостей;
- оцінити тенденції розвитку землеволодінь та землекористувань в умовах трансформації земельних відносин на Буковині;
- удосконалити методологічні основи формування інформаційної бази державного земельного кадастру про стан використання та обліку земель у сільськогосподарських підприємствах;
- удосконалити методичні підходи до районування території та класифікації придатності земель як науково-інформаційної основи проектування сільськогосподарських землеволодінь і землекористувань й агроландшафтів;
- визначити основні напрями формування ефективного сільськогосподарського землекористування;
- удосконалити методику оцінки екологічної стабільності землекористування стосовно регіональних умов;
- розробити методичні підходи до економіко-екологічного обґрунтування формування землекористування сільськогосподарських підприємств;
- удосконалити критерії та показники оцінки ефективності організації сільськогосподарських землеволодінь і землекористувань в умовах нових земельних відносин.

Об’єкт і предмет дослідження. Об’єктом дослідження є процес удосконалення формування землеволодінь і землекористувань у сільськогосподарському виробництві на регіональному рівні в умовах нових земельних відносин. Предметом дослідження є сукупність теоретичних, методичних і практичних положень щодо формування економічно ефективного та екологічно безпечного сільськогосподарського землекористування.

Методи дослідження. Теоретичною та методологічною основою дослідження є діалектичний метод пізнання процесів формування сільськогосподарського землекористування на регіональному рівні в умовах ринкових земельних відносин.

Методологія наукового пошуку ґрунтується на комплексному використанні сукупності методів: історичного (при вивченні тенденцій розвитку землекористування в регіоні); монографічного (при опрацюванні наукових праць з питань формування сільськогосподарських землеволодінь і землекористувань в умовах нових земельних відносин); статистичного, економічного аналізу, експериментального проектування (при дослідженні тенденцій розвитку землекористування в умовах трансформації земельних відносин, моделюванні регіональної системи землекористування).

Інформаційну базу дослідження становлять закони України, нормативно-правові акти і програмні документи державних органів, методичні та статистичні матеріали Державного комітету України по земельних ресурсах, Державного комітету статистики України, експериментальні та проектні дані Чернівецького філіалу інституту землеустрою, землекористування окремих господарств регіону.

Наукова новизна одержаних результатів. Найважливіші результати дослідження, які характеризуються науковою новизною, полягають у наступному:

- удосконалено - теоретичні засади та розширено основні економічно-екологічні принципи формування раціональних землеволодінь і землекористувань сільськогосподарських підприємств, які ґрунтуються на еколого-ландшафтному методі землевпорядкування та концепції сталого розвитку;
- методику оцінки екологічної стабільності агроландшафтів та сільськогосподарського землекористування в частині застосування коефіцієнта морфологічної стабільності рельєфу, а саме розраховано його регіональне значення;
- розроблено - концептуальну структурно-логічну модель організаційно-землевпорядних механізмів формування економічно ефективного та еколого безпечного землекористування, агроландшафтні та економічні показники оцінки складових частин і елементів проекту еколого-ландшафтного землеустрою;
- науково-методичні підходи до класифікації та аналітичного обліку земель у сільськогосподарських підприємствах, які ґрунтуються на оцінці землі для відображення її вартості в бухгалтерському обліку;
- методичний підхід до оцінки ефективності організації сільськогосподарських землекористувань, сформованих на праві власності на землю та оренді землі, який базується на системі економічних показників, зокрема приросту чистого доходу за рахунок проектних рішень, ефективності

капіталовкладень на проектні роботи із землеустрою, приросту вартості сільськогосподарських угідь;

визначено, що основним напрямом формування ефективних сільсько-господарських землеволодінь і землекористувань на базі земельних часток (паїв) є еколого-ландшафтний підхід до землеустрою та економіко-землевпорядна оптимізація землекористування відповідно до розробленої моделі.

Практичне значення одержаних результатів полягає у тому, що в дисертації поглиблено дослідження економіко-екологічних засад формування сільськогосподарських землеволодінь і землекористувань на основі земельних часток (паїв), розроблено методологічні та методичні основи землеустрою на еколого-ландшафтній основі при організації землеволодінь і землекористувань сільськогосподарських підприємств. Поряд з тим обґрунтовано методичні підходи до удосконалення інформаційної бази державного земельного кадастру.

Розробки науково-методичних положень та рекомендацій щодо землевпорядкування сільськогосподарських підприємств використані Чернівецьким науково-дослідним та проектним інститутом землеустрою (Довідка № 230 від 03.12.2004 р.), а також у науково-дослідній роботі та навчальному процесі Національного аграрного університету (Свідоцтво про реєстрацію авторського права на твір № 9598 від 19.03. 2004 р., Довідка № 57 від 01.12.2004 р.).

Дані наукового дослідження автора впроваджені в навчальний процес, зокрема, при вивченні дисципліни “Землевпорядне проектування” студентами факультету землевпорядкування Національного аграрного університету.

Окремі висновки можуть бути використані в процесі вдосконалення земельного законодавства та підготовки відповідної нормативної бази з землеустрою й охорони земель.

Особистий внесок здобувача. З наукових робіт, опублікованих у співавторстві, у дисертації використані тільки ті їх ідеї і положення, які є результатом особистих досліджень дисертанта. З них окремо можна виділити:

“Землеустрій при формуванні меж території реалізації земельних та економічних інтересів сільських, селищних та міських рад (методичні рекомендації)” – автором обґрунтовано необхідність розробки проектів формування сільськогосподарських землеволодінь і землекористувань на території сільських та селищних рад.

“Методичні рекомендації оцінки екологічної стабільності агро-ландшафтів і сільськогосподарського землекористування” – автором обґрунтовано необхідність та можливість застосування запропонованого підходу для оцінки екологічної стабільності агроландшафтів і землекористування у межах територій сільських рад.

Апробація результатів дослідження. Теоретичні положення, висновки та практичні розробки дисертації доповідалися на Міжнародній науково-практичній конференції “Землевпорядна наука, виробництво і освіта ХХ століття (м. Київ, 20 квітня 2001 р.)”; Міжнародних наукових

конференціях „Власнісний статус і проблеми раціонального використання земель (м.Київ, 29–31 травня 2000 р.)”, ”Теорія і методика оцінювання оптимізації використання та відтворення земельних ресурсів (м. Київ, 11–14 листопада 2002 р.)” та “Землепорядна освіта, наука та виробництво: сьогодення та перспективи очима молодих вчених (м. Київ, 25 лютого 2003р.)”; Всеукраїнській науково-практичній конференції „Реформування земельних відносин і охорона земель (м.Львів 26–27 вересня 2003р.)”, Всеукраїнській науковій конференції „Проблеми розвитку земельних відносин на засадах нового земельного кодексу України (м. Київ, 10–11 вересня 2002р.)”, Регіональній науково-виробничій конференції „Проблеми приватизації та охорони земель в Карпатському регіоні України в Умовах здійснення земельної реформи (м.Чернівці, лютий 1996р.)”, Міжнародному круглому столі “Управління земельними ресурсами в умовах ринкової економіки” (м. Львів, 21 травня 2004 р).

Публікації результатів дослідження. Результати дослідження по темі дисертації відображені у 16 наукових працях, у тому числі 8 одноосібних, і 8 у співавторстві, 10 праць опублікованих у фахових виданнях. Загальний обсяг публікацій без співавторів становить 1,9 друкованого аркуша.

Обсяг і структура дисертаційної роботи. Робота складається із вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків. Дисертація викладена на 216 сторінках, у тому числі основна частина на 205 сторінках, містить 53 таблиці, 8 рисунків і 4 додатки. Список використаних джерел нараховує 195 найменувань.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ ДИСЕРТАЦІЇ

У першому розділі „**Теоретичні основи формування землеволодінь і землекористувань**” розкриваються історичні, соціально-економічні та екологічні передумови удосконалення системи землекористування на Буковині. Показано, що модель земельних трансформацій на селі як у період проведення попередніх земельних реформ, так і в умовах сучасної реформи, створювалася головним чином з урахуванням соціальної справедливості і не завжди з дотриманням принципу економічної ефективності та екологічної безпеки.

Доведено, що землеустрій створює організаційно-територіальну структуру для ведення галузей землеробства і тваринництва. Останні все більше насичуються еколого-ландшафтним і агроекологічним змістом. Це, поряд з іншими факторами, визначає більш високу пріоритетність економічних і екологічних вимог при організації території, особливо сільськогосподарських підприємств і фермерських господарств. Удосконалення землеустрою в еколого-ландшафтному напрямі, його адаптація до сучасної і майбутньої соціально-економічної ситуації можливі при дотриманні ряду загальних вимог. Їх урахування є важливим при розробці проектів формування економічно ефективного землекористування сільськогосподарських підприємств.

Оскільки землеустрій – це низка різноманітних заходів (технічних, соціальних, економічних й ін.), то для їх еколого-ландшафтного обґрунтування слід використовувати показники відповідного змісту. Автором дисертації визначено пріоритетність різної інформації та її джерел при прийнятті рішень по окремих складових частинах і елементах проекту еколого-ландшафтного землепорядкування.

Для складових частин і елементів проекту землеустрою сільськогосподарських землеволодінь та землекористувань, які визначають екологічну, соціальну й виробничу інфраструктури території, обґрунтовано пріоритетні еколого-ландшафтні, агроландшафтні та економічні показники. Проектні рішення з питань формування сільськогосподарських землеволодінь і землекористувань, організації угідь і сівозмін, устрою їх території ґрунтуються переважно на застосуванні економіко-екологічної й агроекологічної інформації про придатність земель для окремих рослин і їх груп.

На основі проведених досліджень, узагальнення літературних джерел, вивчення виробничого досвіду складання проектів землеустрою зроблено висновок про те, що еколого-ландшафтний підхід зумовлює загальну конструкцію формування землеволодінь та землекористувань (їх основу), а агроекологічний – наповнює землекористування внутрішнім змістом.

При землеустрої територій сільських рад економіко-екологічна та агроекологічна інформації прямо або опосередковано використовуються для обґрунтування важливих складових частин і елементів схем (проектів). Разом з тим особливо велика її роль при формуванні сільськогосподарських землеволодінь і землекористувань, створених на різному праві використання земель і агроекосистем масивів угідь і сівозмін, полів та робочих ділянок, інших елементів внутрішнього устрою території сільськогосподарських підприємств. Зокрема:

1) при формуванні сільськогосподарських землеволодінь і землекористувань:

- встановлюється склад і співвідношення угідь відповідно до придатності земель для повноцінного життєзабезпечення рослин та їх об'єднань, відтворення джерел родючості, одержання високих і сталих урожаїв сільськогосподарських культур, для суворого дотримання режимних агроландшафтних вимог з метою забезпечення економічно ефективного землекористування;
- визначаються доцільність й обсяги трансформації та поліпшення угідь, що забезпечуватиме повніше використання природного і соціально-економічного потенціалу території, підвищення інтенсивності землекористування, збереження довкілля;
- формуються обмеження та обтяження прав у використанні земель і механізми регулювання земельних відносин;

2) при внутрішньогосподарській організації території сільсько-господарських землеволодінь і землекористувань:

- проектується система сівозмін (їх типи, види, кількість, розміри, розміщення), можливі позасівозмінні ділянки з чергуванням сільськогосподарських культур у часі, технічні й технологічні особливості їх вирощування;
- формуються робочі ділянки на основі агроекологічно однорідних територій, які за показниками якості і розміщенням об'єднуються у поля сівозмін, максимально вирівняних за агротехнічним фоном і технологічними властивостями, що впливають на результати виробництва;
- розробляються заходи і технології обробітку сільськогосподарських культур, які розраховані на високу врожайність, енерго- і ресурсозбереження, природоохоронний режим;
- уточнюються і встановлюються додаткові обмеження та обтяження у використанні земель.

Запропоновані теоретичні положення реалізуються через різноманіття методичних прийомів як при еколого-ландшафтній диференціації земель, так і при територіальній організації сільськогосподарського виробництва.

Застосування еколого-ландшафтного підходу землевпорядкування підтверджує закономірність: чим вищий рівень збалансованості виробництва основних видів продукції, тим стабільніше працюють підприємства, тим менше на них впливають природні та зовнішні управлінські й економічні чинники. Великотоварні господарства за інших рівних умов працюють ефективніше ніж дрібнотоварні за будь-якої системи організації виробництва й управління галуззю.

У другому розділі дисертаційного дослідження „**Державний земельний кадастр — інформаційна база формування конкурентноспроможних землеволодінь і землекористувань**” розглянуто стан і тенденції розвитку землеволодінь і землекористувань в умовах трансформації земельних відносин. Проаналізовано прибутковість сільськогосподарських підприємств Чернівецької області, обґрунтовано основні засади формування інформаційної бази сучасного земельного кадастру, висвітлено стан використання земель в Чернівецькій області, визначено основні напрями вдосконалення інформаційної бази земельного кадастру регіону.

Відбулися суттєві зміни в структурі землекористувань Чернівецької області. Середні розміри сільськогосподарських землекористувань зменшились у 2 і більше рази. Найбільшою є питома вага сільськогосподарських угідь у користуванні громадян – 52,2%, а у сільськогосподарських підприємств – 44,3%, при цьому 53,4% ріллі зосереджено в сільськогосподарських підприємствах. Структура власності земельного фонду змінилась від – виключно державної власності на землю до – власності фізичних і юридичних осіб (44,6%).

Реформування відносин власності на землю у сільськогосподарських підприємствах значно вплинуло на їх організаційно-правові і організаційно-господарські форми та зумовило зміни в системі землекористування. Суттєво збільшилася кількість сільськогосподарських

підприємств, змінилися їх межі, площі, організація виробництва і території. Це значно ускладнило використання сільськогосподарських земель, проведення землеохоронних заходів, внутрішньогосподарську організацію території і виробництва. Крім того, в переважній більшості сільськогосподарських підприємств регіону порушено сівозміни, в тому числі й ґрунтозахисні, що поряд з іншими факторами стало причиною зниження родючості ґрунтів. Порушення сівозмін завдає непоправних збитків родючості полів і економіці господарств, особливо в умовах дефіциту добрив, засобів захисту рослин та інших ресурсів.

З метою створення відповідної інформаційної бази для формування сільськогосподарських землеволодінь і землекористувань розроблені пропозиції щодо організації аналітичного обліку земель у складі земельного кадастру для введення землі в економічний обіг господарюючих суб'єктів. Класифікація земель для обліку повинна вестись за функціями, які вона відіграє у сільському господарстві (головний засіб виробництва і предмет праці; просторовий базис; базовий природний ресурс; просторовий базис + засіб виробництва; природний ресурс + засіб виробництва), а також з урахуванням того, що в ринковій економіці земля стає товаром. Аналітичний облік земельних угідь пропонується вести в “Книзі обліку земель підприємств, установ та організацій”.

У третьому розділі **„Шляхи вдосконалення економічно-екологічних основ формування сільськогосподарських, землеволодінь і землекористувань”** розроблено модель економіко-землепорядної оптимізації сільськогосподарського землекористування, яка пропонується в якості основи для розробки проектів землеустрою сільськогосподарських підприємств. Зокрема, перший принцип оптимізації, який закладений в моделі полягає у тому, що різкі коливання ринкової цінової кон'юнктури вимагають негайної реакції господарюючого суб'єкта, максимальної мобільності і термінового відображення змін в організації землекористування. Система стабільних, “законсервованих” на довгий період напрямів використання земель перетворюється у серйозну перешкоду для швидких змін виробництва продукції, якої потребує ринок. Тому замість традиційних сівозмін пропонується здійснювати формування екологічно стабільних масивів земельних ділянок (інвестиційно-привабливих підтипів землекористування) для організації динамічних сівозмін.

Другим важливим принципом територіально-галузевої оптимізації сільськогосподарського землекористування є довготривале збереження оптимального за величиною конкретного землекористування. Це пов'язано з тим, що в сучасних умовах, коли розширюється процес обороту земельних часток, у будь-який час може виникнути потреба у виділенні із загального землекористування земельної частки для виходу її власника із сільськогосподарського підприємства. Може також виникнути потреба продажу, передачі в оренду земельної частки іншій особі і т.п. Його слід враховувати при формуванні сталого землекористування сільськогосподарських підприємств та фермерських господарств.

Третім принципом економіко-землевпорядної оптимізації є створення умов збільшення доходності землекористування, а відповідно – її вартості земельної ділянки. Він обумовлений розширенням поняття “землі” як економічної категорії, визначенням її товаром, що є важливим аспектом економічного обороту землі. При цьому, корисність товару визначається величиною доходності (цінності) типу землекористування, яка сьогодні в сільському господарстві, на жаль, досить низька.

Такий підхід диктується тим, що сьогодні головною проблемою є не ринок землі в чистому вигляді, а, насамперед, забезпечення раціонального використання й охорони земельних ресурсів через економічний оборот землі за допомогою визначених землевпорядно-економічних дій. Виходячи зі ситуації, що склалася у сучасному сільськогосподарському землекористуванні, для розв’язання проблеми переходу від ситуаційного використання земельних часток до багатукладного сільськогосподарського землекористування, пропонуються такі дії:

1) оптимізація землекористування з точки зору вирішення екологічних проблем і максимального використання природного потенціалу землі;

2) проведення протягом двох-трьох років повсюдного землеустрою з використанням механізму консолідації (об’єднання) земельних часток за інвестиційно-привабливими типами землекористування у дієздатних працівників сільськогосподарських підприємств, а також формування на основі незатребуваних земельних часток місцевих земельних фондів для наступного використання земельних ділянок працівниками сільськогосподарських підприємств, фермерських господарств тощо, передачі їх у корпоративне управління, оренду, для формування масивів консервації (особливо деградованих земель), а також блокування ажіотажного попиту на землю;

3) стимулювання концентрації земельних часток у працездатних за віком працівників сільськогосподарських підприємств, для чого необхідно законодавчо дозволити викуповувати їм десять і більше земельних часток. Установити для цієї категорії осіб ряд пільг і спрощений механізм придбання у власність (у тому числі в кредит) земельних часток на основі цивільно-правових угод.

Проведення зазначених землевпорядних дій у Чернівецькій області дасть можливість розв’язати дві важливі проблеми. По-перше, скоротити кількість власників земельних часток з 187 тис. до 25–35 тис., у результаті чого в подальшому можна буде оперувати земельними ділянками співвласників площею до 50–100 га і більше, замість сучасних, які мають площу до 3-5 га. По-друге, законодавчо створити механізм, який дозволяє перетворити земельну власність із дрібноконтурної – у ділянки конкурентоспроможних типів землекористування з стабільними межами в натурі. Таким чином земельна власність зможе виконувати соціальну, економічну, екологічну та інвестиційну функції, властиві їй в умовах ринкової економіки. Власники земельних ділянок, сформованих із земельних часток, одержать юридичну можливість розпоряджатися належними їм земельними ділянками.

Встановлення законодавчих вимог і обмежень щодо використання сільськогосподарських угідь їхніми власниками не повинно асоціюватися з необхідністю позбавлення власників земель прав розпоряджатися цими ділянками. За допомогою землеустрою створюється механізм формування зазначених вище обмежень і вимог.

Розробку проектних пропозицій щодо формування системи землекористування пропонується здійснювати на території сільської ради, як базової щодо реалізації земельних та економічних інтересів землевласників і землекористувачів територіальних громад та органів виконавчої влади, з урахуванням еколого-ландшафтних вимог, попередньо здійснивши:

- економіко-екологічну оцінку земель у межах ландшафту або базової території;

- економіко-агроекологічне зонування базової території системи землеволодіння і землекористувань.

У таблиці 1 наведені результати розподілу земель за інвестиційно-привабливими типами землекористування, які були покладені в основу формування сільськогосподарських землеволодіння та землекористувань на території Дністровської сільської ради Кельменецького району Чернівецької області. Як свідчать дані таблиці 1, земель, придатних для вирощування основних сільськогосподарських культур (I-II класи придатності) у зерново-бурякових сівозмінах нараховується 854,5 га (51,2%), у ґрунтозахисних – 183,9 га (11,0%). Крім того 33,7 га (2,7%) орних земель передбачено перевести в пасовищно-сіножатний тип.

Таблиця 1

Експлікація земельних угідь за інвестиційно-привабливими типами землекористування на території Дністровської сільської ради *

№ п/п	Типи	Підтипи	Площа, га						
			Всього	%	у тому числі за класами придатності ріллі				
					I	II	III	IV	V
1.	Польовий	Зерново-буряковий	854,5	51,2	697,5	157,0	–	–	–
		Зерново-трав'яний	304,2	18,2	–	302,3	1,9	–	–
		Ґрунтозахисний	183,9	11,0	–	–	–	183,9	–
2.	Пасовище-сіножатний	Сіножатний	73,4	4,4	–	–	–	–	73,4
		Пасовищний	155,6	9,3	1,1	2,6	3,0	11,5	137,4
3.	Садовий	Садовий	75,1	4,5	65,8	7,4	–	1,9	–
4.	Лісовий	Лісовий	24,1	1,4	–	–	–	–	24,1
Всього			1670,8	100	764,4	469,3	4,9	197,3	234,9

□ Розроблено дисертантом

Таблиця 2

Комплексна оцінка ефективності моделювання організації сільськогосподарських підприємств та фермерських господарств *

Показники	Одиниця виміру	Оцінка ефективності						
		(при існуючому використанні)	Моделі					
			1	2	3	4	5 (варіант 1)	5 (варіант 2)
		АФ "Дністрівська"	ФГ В.В. Кондрацького	ФГ І.В. Пилипчук	ФГ І.В. Пугача	СПП "Сади придністров'я"	ТОВ "Дністрівське"	ТОВ "Дністрівське"
Валова продукція рослинництва на 1 га	грн	1001,5	1118,2	1126,8	1282,9	1178,9	1152,8	1157,2
Приріст валової продукції рослинництва на 1 га за рахунок оптимізації землекористування	грн	-	116,7	125,3	268,4	177,4	151,3	155,7
Нормативні витрати на додаткову продукцію	грн/га	-	129,3	136,9	370,3	217,0	132,1	136,0
Вартість розробки проекту	грн/га		95,0	95,0	95,0	125,0	60,0	60,0
Чистий дохід рослинництва на 1 га	грн	131,6	117,8	118,7	38,9	90,1	149,2	150,0
Приріст чистого доходу рослинництва на 1 га	грн	-	-13,8	-12,9	-92,7	-41,5	17,6	18,4
Коефіцієнт ефективності капітальних вкладень на проектні роботи		-	-	-	-	-	0,29	0,31
Приріст вартості 1 га сільгоспугідь	грн	-	-74,5	-69,5	-512,9	-228,4	100,0	104,

* Розрахунок зроблено дисертантом

Примітки: АФ — агрофірма;

ФГ — фермерське господарство

СПП — сільськогосподарське приватне підприємство

ТОВ — товариство з обмеженою відповідальністю

За виділеними підтипами землекористування для встановлення правового режиму у використанні земель формуються обмеження та обтяження.

У процесі землеустрою території сільської ради було здійснено реформування агрофірми “Дністровська”. При реформуванні розглянуто моделі нових підприємств та фермерських господарств. Наведена в табл. 2 комплексна оцінка ефективності проектних рішень показує, що найбільша економічна ефективність землевпорядних проектних рішень досягається за моделлю 5, варіант 2 (150,0 грн/га приросту чистого доходу).

Оцінку ефективності проектів землеустрою сільськогосподарських підприємств і фермерських господарств запропоновано проводити за системою показників, яка дає можливість:

1) зіставити проектні дані з результатами виробничої діяльності, досягнутими на території, до і після землеустрою;

2) оцінити вплив на сільськогосподарське виробництво розроблених заходів щодо удосконалення організації території, визначити оптимальний розмір господарства і найкращий варіант його землеустрою;

3) забезпечити кінцевий варіант проекту організації землекористувань сільськогосподарських підприємств і фермерських господарств даними, які характеризують проектну структуру угідь, рівень використання земель, земельний устрій території та використання земель різного правового статусу.

Приріст чистого доходу на 18,4 грн/га та вартості земельних угідь на 108,0 грн/га вказують на ефективність проектних землевпорядних рішень з організації території і оптимальних розмірів землекористування, а також дозволяють забезпечити вибір кращого варіанта моделі господарства.

ВИСНОВКИ

1. Історичний розвиток та природні особливості Чернівецької області (Буковини) зумовили особливості формування землекористування, форм власності та господарювання на землі. Малоземелля, сільськогосподарське використання землі призвели на різних етапах розвитку продуктивних сил краю до розширення площі орних земель і зменшення еколого-стабілізуючих угідь сіножатей і пасовищ. Одночасно зміни соціально-політичного устрою спричинили перманентний перерозподіл земель і зміну системи землеволодінь та землекористувань. Тому рівень використання земель у регіоні має циклічний характер, який залежить від пріоритетів аграрної політики і соціального стану селян.

2. Основним засобом формування економічно ефективних земле-володінь і землекористувань є еколого-ландшафтний метод землеустрою, який базується на обґрунтуванні організації території від загальних еколого-ландшафтних вимог до ретельного врахування адаптованості рослин до середовища проростання. Розроблено структурно-логічну модель еколого-ландшафтного обґрунтування землевпорядкування в якій виділені види проектів економічно-екологічного

обґрунтування формування сільськогосподарських землеволодінь і землекористувань.

3. Наукові основи моделювання організації економічно ефективного землекористування базуються на трьох взаємопов'язаних компонентах: праві власності на землю, її вартості (чи доходності) та режимі використання. Кожен з цих компонентів при організації раціонального землекористування забезпечує виконання певних суспільних функцій землі. Так, гарантування надійного захисту прав власності на землю і сталий розвиток землекористування забезпечується шляхом державної реєстрації прав, обмежень та обтяжень у використанні землі. Вартість землі забезпечує ефективність землекористування через підвищення його інвестиційної привабливості та доходності. Режим використання земель спонукає до їх охорони та ефективного використання шляхом встановлення природоохоронних і правових обмежень. Встановлено залежність між розмірами землеволодінь і землекористувань сільськогосподарських підприємств та доходністю з одиниці площі. Так, для Чернівецької області оптимальними є сільськогосподарські землекористування, розміри яких перевищують 1000 га сільгоспугідь.

4. У результаті трансформації земельних відносин в процесі земельної реформи у Чернівецькій області зменшились площі землекористувань господарств суспільного сектора та розширились площі особистих господарств громадян. Їх частки у загальній площі угідь змінилися відповідно з 90,3% та 9,7% у 1990 р. до 52,8% і 47,2% у 2002 р. Формування господарських структур ринкового типу, побудованих на приватно-орендних відносинах, зумовило створення значної кількості різних за розмірами землекористувань. Переважаючими формами господарювання є сформовані на основі оренди земельних часток (паїв) товариства з обмеженою відповідальністю (141,7 тис.га, або 62,5% від загальної площі сільськогосподарських товаровиробників), сільськогосподарські кооперативи (35,8 тис.га, або 15,8%) та приватно-орендні підприємства (10,9 тис.га, або 4,8%). Середні розміри нових агроформувань зменшились у 2 і більше разів і становлять 200–900 га.

5. Доведено важливість ведення обліку вартості землі у складі матеріальних активів в процесі трансформації земельних відносин.

Для цього пропонується вести облік земель сільськогосподарських підприємств за наявною земельною класифікацією (видами угідь) з введенням укрупнених таксономічних одиниць – класів земель. Класи земель повинні вестись в обліку за функціями використання, які формуються залежно від функцій землі у сільському господарстві (головний засіб виробництва і предмет праці; просторовий базис + засіб виробництва; просторовий базис; базовий природний ресурс; природний ресурс + засіб виробництва).

6. Реформування форм власності на землю і господарювання сільськогосподарських підприємств поки що не забезпечує підвищення загальної ефективності використання землі. Головним інструментом земельних перетворень при проведенні земельних реформ завжди і скрізь

виступає землеустрій. У роботі визначено нові підходи та способи обґрунтування економічно ефективного землекористування у проектах землеустрою.

Для розробки проектних пропозицій щодо формування системи землекористування з урахуванням еколого-ландшафтних вимог пропонується здійснювати економічно-екологічну оцінку земель у межах базової території; економіко-агроекологічне зонування земель по їх придатності та інвестиційній привабливості.

7. Виходячи із ситуації, що склалася у сучасному сільсько-господарському землекористуванні регіону, пропонується укрупнювати площі сільськогосподарських угідь шляхом землеустрою на еколого-ландшафтній основі: сформувати масиви земель за типами (підтипами) інвестиційно-привабливого землекористування і його конкурентоспроможності; провести протягом двох-трьох років повсюдне землевпорядкування, використовуючи механізм консолідованої концентрації земельних часток за інвестиційно-привабливими типами землекористування у дієздатних працівників сільськогосподарських підприємств; для стимулювання концентрації земельних часток у межах масивів типів (підтипів) землекористування законодавчо дозволити працездатним за віком працівникам сільськогосподарських підприємств викупувати десять і більше земельних часток. Установити для цієї категорії осіб ряд пільг і спрощений механізм придбання у власність (у тому числі й у кредит) земельних часток на основі цивільно-правових угод.

8. Формування сталого землекористування в умовах нових земельних відносин можливе за умови дотримання науково-методичних підходів до організації землеволодінь і землекористувань в межах сільських рад як базових територій реалізації земельних та економічних інтересів на основі ландшафтно-екологічної організації території, вивчення економічно-екологічної придатності земель для вирощування тих чи інших сільськогосподарських культур і моделювання земельних відносин. Підтверджено, що в умовах Буковини сформувати раціональне землекористування можна шляхом моделювання напрямів сільськогосподарського виробництва з урахуванням придатності орних земель для вирощування сільськогосподарських культур та розмірів землекористування. У досліджуваному об'єкті приріст чистого доходу рослинництва на 1 га становить 18,4 грн, приріст вартості 1 га сільськогосподарських угідь – 104,4 грн, коефіцієнт ефективності капіталовкладень у проектні роботи – 0,31.

9. Обґрунтована система показників економічної оцінки ефективності формування землеволодінь і землекористувань, яка дає можливість зіставити проектні дані з результатами до проектного рівня використання земель на землевпорядковуваній території; оцінити вплив на сільськогосподарське землекористування розроблених заходів з удосконалення організації території, вибрати оптимальний розмір господарства та найкращий варіант його землеустрою; забезпечити кінцево вибраний варіант проекту організації

землекористувань сільськогосподарських підприємств і фермерських господарств даними, які характеризують проектну структуру, рівень розвитку виробництва на території та використання земель господарствами різних організаційно-правових форм.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ РОБІТ:

1. Третяк А.М., Другак В.М. Третяк Р.А. Формування меж адміністративно-територіальних утворень. Навч.-методичн. посібник. – К.: ТОВ ЦЗРУ, 2004, 85с.
2. Менеджмент в землевпорядкуванні. Навч. посібник / А.М. Третяк, А.Я. Сохнич, В.М. Другак, Л.І. Смоленська, Р.А. Третяк. За заг. Ред. А.М.Третяка. - К.: ТОВ "ЦЗРУ", 2004. – 344 с.
3. Третяк А.М., Третяк Р.А., Шквир М.І. Методичні рекомендації оцінки екологічної стабільності агроландшафтів і сільськогосподарського землекористування. К.: ІЗ УААН, 2001. – 15 с.
4. Суліменко Ю.Д., Третяк Р.А. Практика формування вартості земельних ділянок комерційних землевласників // “Землевпорядний вісник” наук. - виробнич. журн. №2, 2000. С.12 – 14
5. Третяк Р.А. Оптимізація агроландшафтів в умовах Буковини // “Землевпорядкування” наук.-виробнич. журн. №1, 2001.– С. 48-51
6. Наукові проблеми розробки навчальних програм з землеустрою Третяк А.М., Кривов В.М., Тарнопольський А.В., Третяк Р.А. // “Землевпорядкування” наук.-виробнич. журн. №3, 2001. С.67 – 80
7. Третяк А.М., Третяк Р.А. Принципи еколого-ландшафтного районування для цілей землеустрою. Реформування земельних відносин і охорона земель: Матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції, 26-27 вересня 2003р. -Львів: ЛДАУ. – 2003. – С.15 – 25
8. Третяк А.М., Третяк Р.А. Проблеми розвитку землеустрою в Україні // Вісник аграрної науки. №5, 2004. – С. 9 – 13.
9. Метод еколого-економічної придатності земель для вирощування основних сільськогосподарських культур / Третяк А. М., Другак В.М., Третяк Р. А. Наук. твір: А. с. № 9598 від 19. 03. 2004.
10. Третяк Р. А. Аналіз організації селянських (фермерських) землеволодінь в Чернівецькій області. Проблеми приватизації та охорони земель в Карпатському регіоні України в Умовах здійснення земельної реформи / Матеріали регіональної науково-виробничої конференції (Чернівці, лютий 1996р.) – Чернівці. С.53 – 54
11. Третяк Р.А. Особливості формування вартості земельних ділянок комерційних землевласників. Власнісний статус і проблеми раціонального використання земель: Матеріали міжнар. наук. конф.- в двох частинах (Київ, 29 – 31 травня 2000 р.) / НАН України, Рада по вивченню продуктивних сил України. – Київ, – Ч. 1. – С.195 –198

12. Третяк Р.А. Методичні положення еколога-економічного обґрунтування оптимізації землекористування на Буковині / Теорія і практика оцінювання, оптимізації використання та відтворення земельних ресурсів: матеріали Міжнар. наук. конф. - У двох частинах (Київ, 11-14 листопада 2002р.) НАН України, Рада по вивченню продуктивних сил України. - К.: РВПС України НАН України, 2002. – Ч. 2. – С.224 – 228

13. Третяк Р.А. Методичні питання організації екологічно стійкого землекористування. Проблеми розвитку земельних відносин на засадах нового земельного кодексу України. Матеріали всеукраїнської наукової конференції (Київ, 10 – 11 вересня 2002р.) – К.:ІЗ УААН, 2002. С.107 – 108

14. Третяк Р.А. Окремі аспекти забезпечення екологічної стабільності сільськогосподарських землеволодінь і землекористувань на Буковині. Землевпорядна освіта, наука та виробництва: сьогодення та перспективи очима молодих вчених: Матеріали міжнародної науково-практичної конференції (Київ, 25 лютого 2003р.) – К.: ТОВ "ЦЗРУ", 2003. С.174-181.

15. Третяк Р.А. Напрями формування ефективного сільськогосподарського землекористування в Чернівецькій області / Управління земельними ресурсами в умовах ринкової економіки. – Львів: НВФ "Українські технології", 2004. – С.145 – 148.

16. Третяк Р. А. Оцінка екологічної стабільності території, як складової сталого розвитку землеволодінь і землекористувань. Проблеми розвитку земельних відносин, землеустрою і земельного кадастру в умовах ринкової економіки: Тези доп. наук.-практ. конф./ Харк. нац. аграр. ун-т – Х., 2005. С.61 – 64.

АНОТАЦІЯ

Третяк Р.А. Економічні засади формування сільськогосподарських землеволодінь і землекористувань в умовах земельної реформи. – Рукопис.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.07.02 – економіка сільського господарства і АПК. – Об'єднаний інститут економіки НАН України.

Дисертація присвячена вивченню та розробці науково-практичних економіко-екологічних основ формування землеволодінь та землекористувань сільськогосподарських підприємств з висвітленням та узагальненням досвіду і проблем земельної реформи в Чернівецькій області. Обґрунтовано, що формування раціональних землеволодінь і землекористувань сільськогосподарських підприємств повинно здійснюватись шляхом еколого-ландшафтного землеустрою. Розроблено концептуальну структурну модель організаційно-землевпорядних механізмів формування економічно ефективного землекористування.

Розроблено науково-методичні засади класифікації та аналітичного обліку земель у сільськогосподарських підприємствах. Розроблено методичний підхід до оцінки та обґрунтовано показники економічної

ефективності організації сільськогосподарських землеволодінь і землекористувань, сформованих на різному праві використання земель.

Ключові слова: землеустрій, землеволодіння, еколого-ландшафтне землевпорядкування, економіко-землевпорядна оптимізація, інвестиційна привабливість, формування сільськогосподарських землекористувань, економічна ефективність, облік земель, економічно-екологічна оцінка.

АННОТАЦІЯ

Третяк Р.А. Экономические основы формирования сельскохозяйственных землевладений и землепользований в условиях земельной реформы. – Рукопись.

Диссертация на получение научной степени кандидата экономических наук по специальности 08.07.02 – экономика сельского хозяйства и АПК. – Объединенный институт экономики НАН Украины.

Диссертация посвящена изучению и разработке научно-практических экономико-экологических основ формирования землевладений и землепользований сельскохозяйственных предприятий с освещением и обобщением опыта и проблем земельной реформы в Черновицкой области. Обосновано, что формирование рациональных землевладений и землепользований сельскохозяйственных предприятий должно осуществляться путем землеустройства, базирующемся на эколого-ландшафтном методе землеустройства и концепции устойчивого развития. Разработана концептуальная модель организационно-землеустроительных механизмов формирования экономически эффективного землепользования, также и систематизированы агроландшафтные и экономические показатели обоснования составных частей и элементов проектов землеустройства.

Обосновано, что научные основы моделирования организации экономически эффективного землепользования имеют в своём основании три взаимосвязанных компонента: право собственности на землю, стоимость (доходность) земли и режим использования земли. Каждый из этих компонентов при организации рационального использования земель обеспечивает выполнение определенных общественных функций земли: право собственности на землю гарантирует надежную защиту прав собственников земли и стабильное развитие землепользования через государственную регистрацию прав, ограничений при использовании земли и земельных сервитутов; стоимость (доходность) земли обеспечивает эффективность землепользования путем повышения его инвестиционной привлекательности землепользования и увеличения его прибыльности; режим использование земель принуждает к их охране и эффективному использованию путем установления природоохранных и правовых ограничений. Установлена зависимость между размерами землевладений и землепользований сельскохозяйственных предприятий и доходностью с

единицы площади. Для Черновицкой области оптимальные размеры составляют более 1000 га сельхозугодий.

Для разработки проектных предложений, касающихся формирования системы землепользования с учетом эколого-ландшафтных требований, предлагается осуществлять экономико-экологическую оценку земель в границах базовой территории; экономико-агроэкологическое зонирование земель соответственно их пригодности, а также инвестиционной привлекательности.

Подтверждено, что в условиях Черновицкой области формировать рациональное землепользование необходимо путем моделирования направлений сельскохозяйственного производства с учетом пригодности пахотных земель для выращивания сельскохозяйственных культур и размеров землепользования. Для объекта исследования прирост чистого дохода в растениеводстве с 1 га составил 18,4 грн, прирост стоимости 1 га сельскохозяйственных угодий – 104,4 грн, коэффициент эффективности капиталовложений в проектные работы – 0,31.

Разработаны научно-методические основы классификации и аналитического учета земель в сельскохозяйственных предприятиях, которые базируются на оценке земель для отображения ее стоимости в бухгалтерском учете. Определено, что основным направлением формирования эффективных сельскохозяйственных землевладений и землепользований на базе земельных паев есть эколого-ландшафтный подход к землеустройству и экономико-землеустроительная оптимизация землепользования соответственно разработанной концепции. Предложен методический подход к оценке экономической эффективности организации сельскохозяйственных землевладений и землепользований, сформированных на разном праве использования земель.

Обоснована система показателей экономической оценки эффективности формирования землевладений и землепользований, которая дает возможность сопоставить проектные данные с результатами допроектного уровня использования земель на землеустраиваемой территории; оценить влияние на сельскохозяйственное землепользование разработанных мероприятий по совершенствованию организации территории, выбрать оптимальный размер хозяйства и наилучший вариант его землеустройства; обеспечить окончательно выбранный вариант проекта организации землепользований сельскохозяйственных предприятий и фермерских хозяйств данными, которые характеризуют проектную структуру, уровень развития производства на территории и использования земель хозяйствами разных организационно-правовых форм.

Ключевые слова: землеустройство, землевладение, эколого-ландшафтное землеустройство, экономико-землеустроительная оптимизация, инвестиционная привлекательность, формирование сельскохозяйственных землепользований, экономическая эффективность, учет земель, экономически-экологическая оценка.

ABSTRACT

Tretyak R. Economic basis of agricultural landowning and land tenure formation in the conditions of land reform. – Manuscript.

Dissertation for a Candidate degree in economy. Speciality 08.07.02 - economy of agriculture and agricultural industry complex.- Joint institute of economics of the National academy of sciences of Ukraine.

Forming of rational landowning and land tenure of agricultural enterprise must be done by organizing of land exploitation based on both ecologo-landscaping method of land exploitation and permanent development.

Scientific methods of classification and analitic calculation based on land estimation were worked out to show land price in account calculation.

Methods of evaluation of economic effectivity of organizing of landowning and land tenure were worked out.

The system of economic exponential estimate efficiency of landed property and land tenure is substantiated, which gives an opportunity to compare design data with the results of preproject level of land use and land suveying territories; to estimate the influence on an agricultueal land use of developed arrangements on the perfection of land use organization, to choose an economic agricultural quantity and the best variant of its land management; to provide the finally chosen variant of the organization of land tenures of agricultural and farmings with data, which characterise the project structure, the level of developing of manufacture on the territory and use of lands by farmings of different organizational legal forms.

Key words: land management, land tenure, ecological and landscape land management, optimization of economic and land management organization, investments efficiency, agricultural land tenure formation, economic efficiency, land assessment, economic and ecological estimation.

Підписано до друку 30 травня 2005 р.
60x84/16 Папір офс. Офсетний друк
Облік.-вид. арк. 1,0 умов. друк. арк. 1,0 Замов. 219
Тираж 150 прим. Ціна договірна

Поліграфічна дільниця Об'єднаного інституту економіки НАН України
01011, Київ – 11, вул. П. Мирного, 26