

## Продуктивне й раціональне землекористування у контексті його форм

Л.Л. Мельник, кандидат економічних наук

*Досліджено основні форми землекористування та їх вплив на використання земель сільськогосподарського призначення. Показано, що короткі терміни оренди призводять до суттєвого погіршення родючості земель, послаблення їх продукційної функції.*

Земельна реформа в Україні – пріоритетний напрям ринкової трансформації аграрної сфери економіки. Вона триває майже два десятиліття і дотепер ще не завершена. Власники земельних паїв (майже 99 %) отримали на них державні акти, але їм заборонено їх продавати, тобто порушується одна з головних правомочностей землевласника. Залишаються невирішеними чимало й інших питань земельних відносин. Особливу тривогу викликає той факт, що земельна реформа фактично не досягла своєї головної мети – підвищення продуктивності й раціональності використання сільськогосподарських угідь, принаймні збереження їх родючості. Так, у 2006 р. в порівнянні з 1990 р. обсяги виробництва валової продукції сільського господарства скоротилися на 34,9 %, а в розрахунку на 100 га сільгоспугідь – на 26,9 %, валовий збір зернових і зернобобових культур – на 32,3 %, а їх урожайність з одного гектара зібраної площі на 31,3 % (розраховано за даними [15, с. 44, 72]).

Стан родючості земель сільгосппризначення в Україні в останні десятиліття суттєво погіршився і набув загрозливого характеру. Насамперед це стосується ґрунтового покриву, який значною мірою втратив властивості до самовідтворення. Загострилася проблема і з балансом поживних речовин. Щорічний винос їх із 1 га ґрунту перевищує надходження на 110–120 кг. Виснаження ґрунтів відбувається і через винос поживних речовин із ґрунту бур'янами. Щорічні втрати гумусу становлять близько 600 кг/га [7, 14].

Виходячи з викладеного, вважаємо, що такий важливий господарський аспект земельних відносин, як продуктивне використання й підвищення родючості сільськогосподарських угідь в Україні набуває особливої актуальності. Різні його аспекти і земельних відносин у цілому привертали до себе пильну увагу таких провідних економістів-аграрників, як І.І. Лукінов, О.М. Онищенко, В.Я. Месель-Веселяк, П.Т. Саблук, М.М. Федоров, В.В. Юрчишин і багатьох інших. Віддаючи належне розробкам цих науковців і аналізуючи їх, вважаємо, що є ще ряд теоретичних і практичних питань, які потребують уточнення або викладення їх у новому контексті. Одне з них – вплив форм землекористування на продуктивне й раціональне господарське використання земель сільгосппризначення.

**Мета** запропонованої статті полягає у визначенні змісту категорій “землекористування”, його основних форм та їх вплив на продуктивне й “раціональне” господарське користування земельними ресурсами.

**Результати дослідження та їх обговорення.** Необхідна передумова успішного розв’язання проблеми продовольчої безпеки України – досягнення сталої й позитивної динаміки зростання продуктивності земельних ресурсів. При цьому важливо відновлювати й підвищувати їх родючість. Сільське господарство України володіє достатнім земельним потенціалом, який повного використання здатний забезпечити не тільки продовольчу безпеку на високому рівні, але й значні обсяги експорту сільськогосподарської продукції. Так, в Україні можна одержувати щорічно 67–80 млн тонн зерна за врожайності 50–60 ц/га. Це дозволить забезпечити потребу тваринництва в кормах – 25–30 млн тонн, направити на продовольчі цілі 8–10 млн тонн, продати населенню 3 млн тонн, на виробництво біоетанолу 8–18 млн тонн і створити експортний потенціал у 18–21 млн тонн при 12–11 млн тонн – у 2005–2006 рр. [14].

Високопродуктивне й раціональне використання земель сільськогосподарського призначення залежить від дії багатьох техніко-технологічних і організаційних чинників. Чільне місце серед них займає форма землекористування. В економічній літературі, як правило, йдеться про форми власності на землю. Безперечно, вони пов’язані між собою, але в контексті продуктивного й раціонального використання землі вирішальне значення має форма останньої.

Вихідним пунктом подальшого дослідження має бути визначення змісту ряду категорій, що при цьому використовуються.

*Землеволодіння* – привласнення і належність земельної ділянки у певній місцевості з установленими межами конкретному суб’єкту. Ним може бути окрема людина або певне об’єднання. У правовому аспекті виділяють фізичних і юридичних осіб.

*Землекористування* (тут і далі йдеться про землі сільгосппризначення) – це система господарського їх використання. Її можна розглядати в двох аспектах: людино-технічної й технологічної системи землеробства; економіко-правових відносин. У першому випадку йдеться про техніко-технологічний аспект землеробства, що є об’єктом дослідження ряду природних наук. У другому – об’єктом аналізу є економіко-правові відносини, що складаються між людьми з приводу господарського використання землі, присвоєння й розпорядження результатів. Головним питанням тут є те, хто і на яких засадах здійснює землекористування. Справа в тому, що землевласник і землекористувач можуть і нерідко є різними суб’єктами.

Саме це і зумовлює появу двох основних форм землекористування: 1) землекористувач і землевласник є однією особою; 2) землекористувач веде господарство на “чужій” земельній ділянці. Зазвичай, це здійснюється на засадах оренди землі, тобто передачі земельної ділянки її власником (орендодавцем) у строкове й платне володіння і використання орендарю.

Оренда землі, як і багато інших економічних відносин, фіксується господарським правом. У Земельному кодексі України зафіксовано: “Право оренди земельної ділянки – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності... Орендована земельна ділянка або її частина може за згодою орендодавця передаватись орендарем у володіння та користування іншій особі (суборенда). Орендодавцями земельних ділянок є їх власники або уповноважені ними особи” [6, с. 37].

Більшість вітчизняних науковців розглядають оренду землі як одну зі складових “ринку землі”, “зокрема довгострокову” [1, с. 19]. “На сучасному етапі розвитку земельних відносин надзвичайно важливу роль відіграє оренда землі, як платний перехід її від одного власника та користувача до іншого зі збереженням цільового призначення, що є складовою частиною земельного ринку” [5, с. 10]. “Усім (особливо законотворцям) потрібно зрозуміти зміст поняття “ринок землі”. За нашими дослідженнями, це не тільки купівля–продаж її, а значно ширше поняття, а купівля–продаж – лише сегмент ринку, який може ефективно працювати в загальній системі ринку землі” [13, с. 5].

Таких і подібних визначень можна навести чимало. Усі вони суперечать ґрунтовним положенням економічної теорії. Будь-який вид ринку охоплює взаємовідносини продавця і покупця з приводу відчуження і привласнення певного блага (товару). Якщо продаж товару відбувся, то це означає зміну власника. Ним стає покупець і продавець вже до нього не має ніякого відношення. У разі оренди землі власник її не змінюється, не відбувається її “відчуження–привласнення”. Фактично тимчасово і на засадах платності землевласник передає “титул власності” на користування землі іншому суб’єкту без права розпоряджатися нею. Інша справа, що оренда землі є складовою загального “руху” чи “обігу” земельної ділянки поряд із переходом її у спадок; безоплатною або примусовою передачею іншому суб’єкту; купівлею–продажем на ринку землі.

Отже, усім, особливо науковцям, потрібно зрозуміти як з теоретичної, так і з практичної точки зору ту обставину, що “ринок землі” це *тільки* купівля–продаж її, а значно ширше поняття “рух” (обіг) землі, і, безперечно, купівля–продаж і оренда – лише сегменти “руху” землі. І тільки при оренді не змінюється її власник. А тому не коректним є таке словосполучення, як “ринок оренди сільськогосподарських земель” [4, с. 10]. Безпосередньо остання не має ніякого відношення до ринку землі.

В економічному контексті при дослідженні форм землекористування головним напрямом є визначення їх впливу на продуктивне й раціональне використання землі. У зв’язку з цим більшість науковців мають на увазі ефективне використання земельних ресурсів, яке враховує головним чином економічну сторону цього процесу, його матеріальну результативність у зіставленні зі здійсненими затратами на одержання цих результатів [10, с. 7–8].

Безперечно, економічну ефективність будь-якої господарської діяльності завжди визначають за допомогою зіставлення результату (ефекту) і витрат на його досягнення, тобто це порівняння “витрати–випуск”. Щодо землі, то тут йдеться про обсяги виробництва сільськогосподарської продукції (рослинництва) в розрахунку на одиницю земельної площі в натуральних чи вартісних показниках. Наприклад, виробництво валової продукції сільського господарства на 100 га сільськогосподарських угідь; урожайність з 1 га зібраної площі в центнерах, тоннах. І тут не ставиться питання про витрати на її вирощування, які чинники впливають на обсяги виробництва. Інакше кажучи, “ефективність” використання земельних ресурсів фактично є їх продуктивність або “плодотворність”.

*Раціональне* (лат. *Rationalis* – розумний, доцільний, обґрунтований) означає продуктивне землекористування і водночас збереження, а по можливості й підвищення родючості земель. У цьому і є особливість земельного ресурсу. Усі уречевлені засоби праці в процесі їх використання амортизують вартість на вироблений продукт і через певний час замінюються новими. Земельна ділянка залишається, її “зношення” означає втрати поживних речовин, які повинні поновлюватися. Підтримка балансу поживних речовин і є відновленням родючості ґрунту. Розширене відтворення – це її підвищення.

Наголосимо, що продуктивне землекористування може відставати від раціонального і навіть протистояти йому. Пояснюється це тим, що родючість ґрунту здебільшого є природним явищем і певний час можна не вкладати кошти у його відновлення, економити на цій складовій собівартості продукції землеробства. Але при цьому ґрунтовий покрив тією чи іншою мірою втрачає родючість.

Більшість вітчизняних науковців вважають, що поєднання в одній особі власника й господаря землі самозабезпечує її продуктивне й раціональне використання. Цим і пояснюється той факт, що в Україні земельна реформа проводилася спочатку під гаслом: “землю тим, хто її обробляє”. “Розвиток земельних відносин на основі прийнятих законів, законодавчих та інших нормативних актів повинен здійснюватися за таким принципом: земля належить тим, хто її обробляє...” [12, с. 9].

Землі сільгосппризначення, як відомо, розподілили за зрівняльним принципом переважно між селянами. Водночас головне гасло реформи “землю тим, хто її обробляє” відносно <sup>9</sup>/<sub>10</sub> розпайованих земель не втілено у життя. Реформатори зобов’язані були враховувати ту зриму обставину, що вже на початку паювання землі близько половини їх отримувачів були непрацездатними. Стосовно працездатних, то реформатори мали б знати, що для організації агробізнесу недостатньо дати землю у власність, “дати свободу трудитися на ній... і заробляти на пристойне життя”. Для цього потрібний ще “стартовий” капітал для придбання техніки, обігових коштів, відповідна кредитна система, цивілізований аграрний ринок тощо. І “людський” капітал більшості “нових” землевласників не відповідав вимогам сучасного агробізнесу (професійні знання, особливо з менеджменту) для

самостійного господарювання як товаровиробників. Понад 90 % земельних паїв було передано в оренду новим агроформуванням ринкового типу. А наслідком оренди землі стало уособлення процесів землеволодіння і землекористування, земля належить одним, а використовує її інший суб'єкт.

Отже, згідно з первісним гаслом здійснення земельної реформи в Україні, мала б бути одна форма землекористування, за якої власник землі є водночас господарем і працівником на ній. Натомість виникла й інша – оренда землі, яка до того ж отримала пріоритетне значення (близько 90 % власників земельних паїв здають їх в оренду). Такий непередбачуваний хід земельної реформи оцінюється економістами-аграрниками неоднозначно. Більшість з них позитивно оцінюють оренду земельних паїв як у економічному, так і в соціальному аспектах. Зокрема, відзначають, що на сучасному етапі оренда землі дозволяє оптимізувати розміри землекористування новостворених аграрних формувань, матеріально підтримати за рахунок орендної плати жителів села, наповнювати дохідну частину місцевих бюджетів за рахунок передачі в оренду земель державної і комунальної власності [3]. “Привабливість орендних земельних відносин полягає в тому, що вони дають змогу сільськогосподарським підприємствам збільшити розміри землекористування, а власнику – одержати гарантований дохід від своєї власності, а за наявності тимчасового мораторію на здійснення іншого виду угод частково реалізувати своє право власності (у даному випадку мова йде про право розпорядження) на землю” [5, с. 10].

Разом з тим підкреслювалося, “що орендар – шкідник землі. Для патріархального господарства це справді було звичним явищем. Сьогодні серйозною проблемою стало виснаження орендованої землі внаслідок використання тільки високоінтенсивних технічних культур, часто без дотримання сівозмін та без відповідного підживлення” [8, с. 5]. “Не можна очікувати позитивного результату, коли більшість селян одержали у власність землю і не працюють на ній” [12, с. 8]. “Власність на землю для підприємств вигідніша, ніж оренда, оскільки поліпшується доступ до кредитів та управління основними фондами. Придбання землі підприємствами сприяє залученню капіталу, поліпшує умови для управління та інвестування, є гарантією проти можливого припинення договорів оренди з метою зміни цільового призначення землі” [2, с. 66].

Питання змісту оренди землі та її складових – багатоаспектне і потребує спеціального дослідження. Тут розглянемо лише її вплив на продуктивність і збереження родючості орендованих земель.

З точки зору продуктивного використання оренда землі в ринково-підприємницькому середовищі не поступається використанню власної землі. Певною мірою вона навіть більше сприяє цьому, оскільки орендар частку отриманого доходу виплачує землевласнику. І щоб зрівнятися за конкурентоспроможністю з тим виробником, який господарює на своїй землі, орендар змушений більш продуктивно використовувати орендовану ним землю.

Водночас у контексті збереження родючості ґрунту землекористування “чужою” земельною ділянкою значно поступається тому, яке поєднує в одній особі землевласника і землекористувача. Хоча й останнє також не слід абсолютизувати, оскільки чимало аграріїв, що є власниками землі, під тиском жорсткої конкуренції, щоб не збанкрутувати, змушені економити на витратах, які пов’язані з відновленням родючості ґрунту, не кажучи вже про її підвищення. Про це свідчить як зарубіжний, так і вітчизняний досвід. Нерідко в цей процес змушена втручатися держава.

Разом з тим за певних умов орендар може бути зацікавленим не тільки у відновленні, але й підвищенні родючості орендованих земель. Йдеться про довгостроковість і відносну стабільність орендних договорів. Адже цілком природними є наміри орендаря окупити свої витрати, що вкладені в просте чи розширене відновлення родючості ґрунту. А це, як правило, потребує не одного року.

І не випадково в країнах Західної Європи майже 90 % договорів оренди укладають на термін понад 9 років, тобто повний цикл сівозмін і середній – окупності основних фондів [4]. Для України типовою є короткотермінова оренда. Так, в Дніпропетровській області станом на 25 грудня 2007 р. питома вага у загальній кількості зареєстрованих договорів оренди землі за строками їх дії становила: на 1–3 роки – 16,3 %; 4–5 років – 74,1 %; 6–10 років – 8,1 %; на 10 і більше років – 1,5 %.

Отже, тільки близько 10 % від усіх договорів більш-менш відповідають інтересам орендарів. Цим в основному і пояснюється суттєве зниження родючості земель сільськогосподарського призначення. Короткострокова оренда сільськогосподарських земель в Україні зумовлена передусім відсутністю достатньої економічної стабільності, низькою орендною платою, сподіваннями на самостійне господарювання за кращих умов для малого підприємства. Розмір орендної плати в країнах Європи коливається в межах 20 % від урожаю. На такий рівень поступово треба виходити і в Україні, де він поки що є приблизно удвічі нижчим, звичайно, враховуючи багато чинників. Зокрема, можливості підприємств, а особливо – інтереси та потреби сільських пенсіонерів.

Оренду землі потрібно розглядати й з позицій ефективного функціонування агроструктур у цілому. Вона дає змогу їм досягти оптимальних розмірів землекористування. Для агроструктур не треба авансувати кошти на купівлю землі, яка коштує дорого, і витрати на її придбання за порівняно низьких доходів нешвидко окупляться. Оренда землі – це свого роду лізингова угода зі землею, виплата власнику землі частини раніше витраченого капіталу та відсотки на нього. Саме тому чимало аграрних господарств віддають перевагу оренді землі. Так, оренда землі надає змогу фермерам США спрямовувати капітал на вдосконалення технологій і розширення обігових коштів. Перехід від повної до часткової оренди й купівлі землі отримав назву “фермерської драбини”. Вік фермерів-орендаторів становить у середньому до 30 років, фермерів-землевласників –

понад 45 років; землевласники віком 60 років і старші воліють здавати свою землю в оренду [9].

### **Висновки**

*У всіх країнах світу історично склалися дві головні форми землекористування. Перша з них – землевласник є водночас і землекористувачем. Друга – ці процеси уособлюють різні суб'єкти. Відносини між ними, як правило, здійснюються на засадах оренди певної земельної ділянки. Із позицій впливу на продуктивне господарське використання землі щодо ринкових агроформувань певні переваги має оренда землі, оскільки орендарю необхідно зі свого доходу виплачувати орендну плату, що за незмінності інших умов знижує його конкурентоспроможність і слугує чинником більш продуктивної експлуатації землі. Оренда землі для багатьох орендарів є засобом досягнення оптимального рівня концентрації сільськогосподарського виробництва і використання його відомих переваг, хоча таке можливо і за приватного землекористування.*

*Відносно раціонального землекористування, то у цілому переваги має поєднання землеволодіння і землекористування у межах господарської одиниці. За умов землекористування на орендних засадах цього можна досягти в разі довготермінової оренди і стабільності орендних договорів.*

*Короткі терміни оренди призводять до того, що орендар не зацікавлений у збереженні родючості ґрунту і нерідко використовує “комерційні” сівозміни, які призводять до суттєвого погіршення родючості земель сільгосппризначення, а відповідно й послаблення їх продукційних функцій. Так, в Дніпропетровській області питома вага соняшнику в загальних посівних площах становила в 2006 р. – 27,3 %, а в 1995 р. – 11,3 %, тоді як за науковими нормами має бути близько 10 %. Саме тому нині проблемою орендних відносин залишається короткий строк оренди землі. Головним напрямом її вирішення є підвищення орендної плати землевласникам, а також правової відповідальності за порушення умов орендного договору з боку його учасників.*

### **Бібліографія**

1. Горланчук В.В., Белінська С.М. Передумови запровадження ринку земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва // Економіка АПК. – 2007. – № 7. – С. 18–20.
2. Давиденко К.В. Розвиток підприємництва в агропромисловому виробництві // Економіка АПК. – 2004. – № 8. – С. 61–67.
3. Данкевич А.Є. Розвиток орендних земельних відносин у сільському господарстві // Економіка АПК. – 2004. – № 5. – С. 43–46.
4. Данкевич А.Є. Розвиток земельних відносин у сільському господарстві // Економіка АПК. – 2007. – № 7. – С. 47–50.
5. Єрмаков О.Ю., Кравченко А.Л. Розвиток регіонального ринку оренди сільськогосподарських земель // Економіка АПК. – 2007. – № 6. – С. 10–14.
6. Земельний кодекс України. – Запоріжжя: Поліграф, 2001. – 100 с.

7. *Корчинська О.А.* Соціально-економічні наслідки деградації ґрунтів України // Економіка АПК. – 2006. – № 4. – С. 127–130.
8. *Кучма Л.Д.* На селі відроджено історично справедливі відносини // Економіка АПК. – 2001. – № 1. – С. 3–10.
9. *Москаленко А.* Еволюція орендного землекористування: зарубіжний та вітчизняний досвід // Економіка України. – 2001. – № 9. – С. 88–94.
10. *Назаренко О.В.* Оренда – економічний інструмент раціонального землекористування. – Суми: ВАТ “СОД”, видавництво “Козацький вал”, 2005. – 102 с.
11. *Саблук П.Т.* Підвищення ролі аграрної економічної науки у формуванні та реалізації аграрної політики України // Економіка АПК. – 2001. – № 3. – С. 3–10.
12. *Саблук П.Т.* Структурно-інноваційні зрушення в аграрному секторі України як фактор його соціально-економічного зростання // Економіка АПК. – 2004. – № 6. – С. 3–8.
13. *Саблук П.Т.* Економічний механізм АПК у ринковій системі господарювання // Економіка АПК. – 2007. – № 2. – С. 3–10.
14. *Саблук П.Т.* Проблеми забезпечення дохідності агропромислового виробництва в Україні в постіндустріальний період // Економіка АПК. – 2008. – № 4. – С. 19–37.
15. Статистичний збірник “Сільське господарство України” за 2006 рік / Державний комітет статистики України. – К., 2007. – 367 с.