

# АГРОІНКОМ



Аграрний  
інформаційний  
науково-виробничий  
журнал

№ 10-12

науково-практичне видання

2002



## ПРОБЛЕМИ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЛІ В РИНКОВИХ УМОВАХ ГОСПОДАРЮВАННЯ

Земля є основним фактором сільськогосподарського виробництва. Протягом багатьох десятиліть вона була загальнонародною власністю і не підлягала вартісній оцінці.

Колективна форма власності виявилась не ефективною в ринкових умовах. Орієнтація тільки на теорію трудової вартості є непридатною для ефективного функціонування основного джерела багатства — землі. Абсолютизація праці без урахування ролі інших факторів отримання додаткової вартості, передусім землі, заниження ролі ресурсів уречевленої праці стала причиною занепаду сільськогосподарського виробництва.

Земельна реформа заклала надійний фундамент для позитивних перетворень у сільськогосподарському виробництві. Створено умови для розвитку багатоукладного і конкурентоспроможного сільського господарства на засадах приватної власності на землю та майно, формується новий власник — господар землі. У зв'язку з цим важливим аспектом є прийняття Земельного кодексу України та включення землі до складу основних засобів сільськогосподарського виробництва.

Відповідно до Указу Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» в Житомир-

ській області створено 721 сільськогосподарське підприємство нового типу, серед яких найбільшу питому вагу — 47 % займають господарські товариства, 40 % — приватні підприємства.

Угоди оренди в умовах реформування уклали 83 % власників земельних часток (паїв). Станом на 1.01.2002 року видано 62,5 тис. (22 %) державних актів на право приватної власності на землю, 239 тис. селян в 2001 р. отримали 47,9 млн. грн. рентних платежів. Середній розмір земельного паю по Житомирській області становить 3,6 га. Вартість одного земельного сертифікату з урахуванням коефіцієнта 2,07 дорівнює 25 тис. 585 грн. Орендна плата за 1 га — 72,9 грн. Серед форм орендної плати за землю переважає натуральна, яка складає 85 %, відробіткова — 14 %, грошова — 1 %.

З 1990 по 2000 рік площа сільськогосподарських угідь зменшилася від 42 до 41,8 млн. га, у тому числі ріллі — від 33,6 до 32,7 млн. га. Внаслідок аварії на ЧАЕС із сільськогосподарського обороту вилучено 63,6 тис. га земель, забруднених радіонуклідами, або 39,9 % до площі України (159,3 тис. га). Розораність земель в сільському господарстві по області — 59,3 % (по Україні — 54,1 %). Площа ріллі на 1 жителя області — 0,80 га, по Україні — 0,65 га. Тому на сучасному етапі реформування

сільського господарства головна проблема полягає не в забезпеченості галузі земельними ресурсами, а в їх ефективному використанні.

Аналіз даних таблиці свідчить про зниження економічної ефективності використання земельних ресурсів у сільськогосподарських підприємствах області. Так, урожайність зернових культур в 2001 р. порівняно з 1990 р. знизилась на 7,1 ц/га, цукрових буряків — на 71,9 ц/га. Виробництво молока на 100 га сільськогосподарських угідь зменшилося на 293 ц, мяса — на 86,4 ц. Поголів'я великої рогатої худоби в розрахунку на 100 га сільськогосподарських угідь зменшилось в 2,5 рази.

Такий стан в першу чергу зумовлений низьким матеріально-технічним та фінансово-кредитним забезпеченням галузі, відсутністю стабільних цін на сільськогосподарську продукцію. Аналіз свідчить, що 89 % тракторів, 90 % комбайнів, 95 % обладнання тваринницьких ферм Житомирської області відпрацювали амортизаційний строк. За останні роки фондозабезпеченість сільськогосподарських товаровиробників знизилась у 4,5 рази.

Підвищення економічної ефективності використання земельних ресурсів значною мірою залежатиме від удосконалення фінансово-кредитного та ресурсного забезпечення сільськогосподарських товаровиробників. Для цього необхідно залучити величезний потенціал резервів, прихованих у галузі.

За попередніми оцінками експертів, земля в Україні оцінюється в 75–77 млрд. дол. — це надзвичайно великий капітал, який потрібно використати через систему іпотек, систему застави для того, щоб селяни могли отримати довгострокові кредити. Це зумовлює необхідність невідкладного прийняття законів, насамперед, Закону України «Про іпотеку землі», створення аграрного банку, де головним капіталом буде земля.

Існуюча фінансово-кредитна система недосконала і не відповідає інтересам сільськогосподарського товаровиробника. Вона орієнтована на галузі з відносно швидким обігом капіталу. Тому потрібен комплекс узгоджених заходів, які б передбачали регулювання кредитних відносин як з комерційними банками, так і позабанківське кредитне забезпечення; розробку та запровадження механізмів здійснення кредитування сільськогосподарських товаровиробників, формування кредитної інфраструктури. На нинішньому етапі розбудови економіки до складу такої інфраструктури з різним ступенем інтеграції, на нашу думку, повинні увійти Аграрний банк, Спеціальний кредитний фонд; кооперативні банки, кредитні спілки, комерційні банки.

Нині назріла гостра потреба, щоб земля запрацювала як капітал, стала об'єктом правових і фінансових відносин. Для цього необхідно належно оцінити землю, встановити її стартову ціну. До недавнього часу в нашій державі земля оцінювалася у відносних показниках: балах, умов-

них кадастрових гектарах, коефіцієнтах тощо.

Згідно з Методикою грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213, в основу розрахунку грошової оцінки земель покладено рентний дохід, який створюється при виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель, проведеної в Україні у 1988 р. на основі результатів господарської діяльності за 1980–1986 рр.

За оцінкою, проведеною на базі методики Кабінету Міністрів України, 1 гектар українського чорнозему коштує в середньому 2000 доларів (залежно від кадастру, розміщення тощо). Академіки П.Т.Саблук і В.Я.Месель-Веселяк при визначенні грошової оцінки землі пропонують використовувати показники урожайності сільськогосподарських культур за 1986–1990 рр.

Нині існують різні точки зору щодо питання методології визначення вартості землі. К.Маркс вважав, що ціна землі — поняття ірраціональне, бо сама по собі вона нічого не варта. Вона набуває цінності лише за умови її використання, а вартість землі визначається тим додатковим, рентним доходом, який можна отримати від цього використання. Тобто, передача землі у власність може відбуватися лише за реальною ціною, яку згоден заплатити покупець. На неї впливають такі фактори, як продуктивність землі, права і заборони на користування нею, індивідуальні потреби і бажання продавця та покупця.

Інвестора не цікавить сама земля як така, його цікавить — прибуткова вона, чи ні. Кредит видається передусім тому, хто ефективно господарює.

На думку вчених та економістів, ринкові ціни на землю повинна регулювати держава, оскільки є побоювання, що, по-перше, в угоді купівлі-продажу сторони вказуватимуть занижену ціну, щоб уникнути сплати податку на продаж, по-друге, спекулянти скуповуватимуть землю у селян за дуже низькими цінами, їх опоненти твердять, що цього можна уникнути шляхом встановлення прийнятних податкових ставок і доступності для населення професійних консультацій та інформації про продаж землі, залишаючи за громадянами право на остаточне рішення.

Закінчення робіт з грошової оцінки та інвентаризації земель, впровадження автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру дозволить:

1) залучити земельні ресурси до сфери товарно-грошових відносин і тим самим стимулювати надходження фінансово-кредитних ресурсів в аграрний сектор;

2) забезпечити ефективне управління земельними ресурсами, створити умови для удосконалення ведення державного земельного кадастру — гарантування прав власності на землю;

Таблиця

**Економічна ефективність використання земельних ресурсів сільськогосподарськими підприємствами Житомирської області різних форм власності.**

Показники	1990	1999	2000	2001
1. Кількість сільськогосподарських підприємств — всього, одиниць	696	680	717	721
у тому числі:				
— збиткових	3	639	287	545
— прибуткових	693	41	430	176
2. Урожайність сільськогосподарських культур, ц/га:				
— зернових	26,8	17,3	18,0	17,7
— цукрових буряків	258,1	177,7	212,4	186,2
— картоплі	101,4	52,6	95,4	70,4
3. Вироблено продукції тваринництва на 100 га с.-г. угідь:				
— молока, ц	459	186	159	166
— м'яса, ц	110,4	29,0	31,0	24,0
— валової продукції (в порівнянних цінах 1996 р.), тис. грн.	45,3	11,4	9,3	8,7
— товарної продукції, тис. грн.	*	10,2	13,5	19,3
4. Вироблено (одержано) продукції на 100 га ріллі, т:				
— зерна	894,7	877,0	867,4	770,4
— картоплі	144,0	47,6	45,4	53,5
— цукрових буряків	144,3	63,5	67,0	81,0
— свинини	52,1	2,0	3,4	2,6
5. Вироблено на 100 га зернових культур продукції птахівництва яєць, тис. шт.	22,5	13,9	12,5	21,4
6. Припадає поголів'я тварин на 100 га с.-г. угідь, гол:				
— великої рогатої худоби	63,3	31,0	34,0	25,0
у тому числі корів	16,5	12,0	13,0	10,0
7. Одержано з 1 га кормової площі кормових одиниць, ц	27,8	11,4	12,3	9,8
8. Рівень рентабельності всієї діяльності, %	33,5	-29,6	13,7	-7,8
у тому числі:				
— рослинництва	66,7	1,3	30,7	33,9
— тваринництва	28,5	-47,0	-37,0	-13,8

3) оптимізувати структуру сільськогосподарських угідь шляхом вилучення деградованих та малопродуктивних земель, сконцентрувати наявні матеріально-технічні ресурси на меншій площі орних земель, використання яких екологічно допустиме та економічно виправдане.

Отже, проблема ефективного використання землі нині стоїть дуже гостро. Вчені пропонують багато шляхів її вирішення, головним з яких є залучення інвестицій в сільськогосподарське виробництво.

Першочергово потрібно впроваджувати ресурсо- та енергозберігаючі технології, посилювати інтенсифікацію виробництва та матеріально-технічне постачання, кооперацію, спеціалізацію й

інтеграцію виробництва. До цього слід додати інформаційне та кадрове забезпечення, вирішення соціальних проблем.

На нашу думку, для подальшого ефективного розвитку сільського господарства необхідно розкрити величезний потенціал, що закладений в земельних ресурсах.

Капіталізація землі, удосконалення фінансово-кредитної системи, створення аграрного банку, вирішення питання іпотеки землі будуть сприяти підвищенню ефективності використання земельних ресурсів, створенню нових робочих місць, впровадженню інтенсивних технологій та активному залученню інвестицій в сільське господарство.