



Національний університет
водного господарства
та природокористування

Міністерство освіти і науки України
Національний університет водного господарства
та природокористування

**Л.Ф. Кожушко,
Т.А. Велесик**

**ФОРМУВАННЯ РИНКУ ОСУШЕНИХ
ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО
ПРИЗНАЧЕННЯ**

МОНОГРАФІЯ

Рівне – 2015



Національний університет

УДК 332.72:631.62

ББК 65.9.32

K58

Рекомендовано до друку Вченою радою Національного університету водного господарства та природокористування.

(Протокол № 7 від 4 червня 2015 р.)

Рецензенти:

Мішенін Є.В., д.е.н., професор, завідувач кафедри теоретичної та прикладної економіки Сумського національного аграрного університету;

Павлов В.І., д.е.н., професор, завідувач кафедри фінансів та економіки природокористування Національного університету водного господарства та природокористування, м. Рівне;

Богатирчук-Кривко С.К., в.о. начальника Головного управління Держгеокадастру у Рівненській області.

Кожушко Л.Ф., Велесик Т.А.

K58 Формування ринку осушених земель сільськогосподарського призначення: Монографія / Л.Ф. Кожушко, Т.А. Велесик. – Рівне : НУВГП, 2015. – 188 с.

ISBN 978-966-327-323-5

У монографії досліджено теоретико-методичні та практичні засади формування ринку осушених земель сільськогосподарського призначення. Запропоновано модель формування ринку осушених земель сільськогосподарського призначення. Розроблено модель оцінки впливу економічних, екологічних і технічних факторів на ціну осушених сільськогосподарських земель. У монографії висвітлюється методичний підхід до визначення ціни осушених сільськогосподарських земель. Узагальнено досвід формування та розвитку ринку земель у розвинутих країнах світу.

Монографію рекомендовано виробничникам, органам державної виконавчої влади та місцевого самоврядування, викладачам, аспірантам, студентам, а також вченим і фахівцям, які вивчають проблеми земельного менеджменту та економіки природокористування.

УДК 332.72:631.62

ББК 65.9.32

ISBN 978-966-327-323-5

© Кожушко Л.Ф., Велесик Т.А., 2015

© Національний університет водного господарства та природокористування, 2015



ЗМІСТ

	Стор.
ВСТУП	5
РОЗДІЛ 1. Теоретико-методичні засади формування ринку осушених земель	8
1.1. Місце та роль ринку осушених сільськогосподарських земель в трансформації земельних відносин.....	8
1.2. Державне регулювання формування ринку осушених земель сільськогосподарського призначення.....	26
1.3. Методичні підходи до визначення вартості осушених земель.....	46
РОЗДІЛ 2. Особливості формування ринку осушених земель сільськогосподарського призначення	64
2.1. Характеристика стану використання осушених земель.....	64
2.2. Технічний стан меліоративних систем.....	70
2.3. Ретроспективний аналіз структури осушених сільськогосподарських земель.....	81
РОЗДІЛ 3. Перспективи становлення ринку осушених сільськогосподарських земель	93
3.1. Історія земельних відносин на меліорованих територіях Західного регіону України.....	93
3.2. Світовий досвід формування та розвитку ринку осушених сільськогосподарських земель.....	99
3.3. Розвиток вітчизняних орендних відносин.....	104

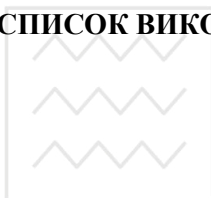


РОЗДІЛ 4. Основні напрями формування ринку осушених сільськогосподарських земель..... 116

- 4.1. Інституційне забезпечення процесів формування ринку осушених земель сільськогосподарського призначення..... 116**
- 4.2. Модель оцінки впливу економічних, екологічних і технічних факторів на ціну осушених сільськогосподарських земель..... 134**
- 4.3. Розрахунок прогнозованих результатів залучення осушених сільськогосподарських земель до ринкового обігу..... 153**

ВИСНОВКИ..... 169

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ..... 171





ВСТУП

З прадавніх часів в Україні землеробство відіграло найважливішу роль у життєдіяльності населення. Міцний зв'язок українського етносу із землею, багатотисячлітні традиції, особливості розвитку рільництва на родючих чорноземах визначили феномен українського землеробства як унікальне явище світової цивілізації.

Зв'язок українських землеробів із природою завжди був сталим і нерозривним. У процесі господарювання не порушувалася рівновага і злагодженість природних процесів, оптимальним було співвідношення між різними видами угідь – полями, водами та луками, родючість ґрунтів забезпечувалася переважно завдяки їх самовідтворюючій здатності. В основі усталеного способу сільського життя, високої результативності землеробської праці була любов до землі, працьовитість людей, їх вправність і гармонія взаємовідносин з природою.

Міцним і багатограним, зокрема духовним, був зв'язок українців із землею. Вшановуючи її як святиню, український селянин любив землю. В'ячеслав Липинський, український мислитель, історик і соціолог, стверджував: “любов до землі є основною динамічною силою як української, так і всіх осілих націй”. Він називав любов до землі однією з характерних рис українського світогляду. Нашому селянинові завжди було притаманне особливо дбайливе, добротне ставлення до землі. Обробіток її супроводжувався численними засторогами і обрядами, пов'язаними великою мірою з природними циклами, із сільськогосподарським календарем. Від свого першопочатку українське аграрництво формувалося циклічно: підтримувалася багатотисячлітня сівозна поля, завдяки якій ділянки землі поперемінно не засівалися.

Динамічні процеси, що відбуваються у світовій економіці, різке зростання попиту на сільськогосподарську продукцію зумовлюють необхідність формування інноваційних шляхів



підвищення ефективності агропромислового комплексу. Ринкові відносини у використанні земельних ресурсів набувають все більш вагомого значення. Між тим, протягом останніх двадцяти років у ході реформування земельних відносин в Україні не здійснено радикальних заходів щодо введення земель сільськогосподарського призначення до ринкового обігу. Досвід розвинутих країн світу доводить, що приватна власність на землю, ефективна організація, управління та контроль за функціонуванням ринку сільськогосподарських земель, в тому числі осушених, забезпечують їх раціональне використання.

Комплекс проблем економічного та екологічного характеру, що характеризують сучасний стан осушених земель в Україні, не сприяє залученню капіталу в їх розвиток та освоєння. Однак введення до сільськогосподарського обробітку осушених земель, що були неперспективними при традиційних технологіях господарювання, може підвищити ефективність сільськогосподарського виробництва.

Проблемам еколого-економічної ефективності використання землі, питанням формування ринку землі, її оцінки та визначенню методичних підходів до встановлення ринкової ціни присвячені праці багатьох науковців, зокрема: Л.А. Антоненка, І.К. Бистрякова, О.І. Гуророва, Д.С. Добряка, Л.Ф. Кожушка, І.І. Лукінова, А.Г. Мартина, А.В. Македонського, В.П. Мартянова, В.Я. Месель-Веселяка, В.І. Павлова, Б.Й. Пасхавера, Л.Я. Новаковського, П.Т. Саблука, В.Ф. Сайка, А.М. Третяка, М.М. Федорова, Ю.Г. Фесіни, М.А. Хвесика, В.Й. Шияна та ін. Однак недостатньо опрацьованими залишаються питання формування ринку осушених сільськогосподарських земель з врахуванням розміщеної інженерної інфраструктури, встановлення ціни на осушені землі та меліоративні системи, реалізації політики державного регулювання земельних відносин у сфері екологобезпечного землекористування.

Монографію підготовлено на основі опрацювання та узагальнення результатів наукових досліджень, проведених



Національний університет
водного господарства
та природокористування

авторами в Національному університеті водного господарства та природокористування.

Автори висловлюють подяку рецензентам за слушні зауваження і поради, надані під час підготовки монографії до друку.



Національний університет
водного господарства
та природокористування



ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ОСУШЕНИХ ЗЕМЕЛЬ

1.1. Місце та роль ринку осушених сільськогосподарських земель в трансформації земельних відносин

За територією Україна є однією з найбільших країн Європи, за якісним складом і біопродуктивністю земельних угідь – однією з найбагатших держав світу. В Україні зосереджена значна частина (3%) світових запасів чорноземів та інших найродючіших різновидів ґрунтів. Забезпеченість основних галузей господарства земельними ресурсами в 3-4 рази вища, ніж у західноєвропейських країнах [148, С. 35]. Із 60,3 млн га території країни, 42,8 млн га (70,9%) становлять сільськогосподарські угіддя, розорюються 32,5 млн га (54,1%) земель, або 78% усіх сільськогосподарських угідь. На землі населених пунктів припадає 7,1 млн га (11,8%). Частина земельних ресурсів у складі продуктивних сил держави становить понад 40%. У ресурсній забезпеченості соціально-економічного розвитку України вартість землі сягає 40-44%, виробничих фондів та оборотних засобів – 20-21%, трудових ресурсів – 38-39% [148, С. 36].

Серед матеріальних умов, необхідних для життя і виробничої діяльності населення, земля займає особливе місце [123, С. 507]. Вона зі своїми ґрунтами, надрами, лісами, водними екосистемами, внаслідок прикладання до неї живої та уречевленої праці, стає основною продуктивною силою. Завдяки своїй родючості, тобто здатності забезпечувати рослини всіма необхідними поживними речовинами, просторовості, земля є основним засобом виробництва і головною продуктивною силою. Маючи обмежені розміри, вона є об'єктом конкуренції різних галузей господарського комплексу. Тому проблема її оптимального розподілу між цими галузями набуває особливо важливого значення [66, С. 94].



Землю слід розглядати в різноманітних аспектах. З природно-біологічної точки зору, земля є матерія. В географічному ракурсі під поняттям “земля” розуміють усю поверхню планети. Екологія вивчає властивості землі у взаємодії з іншими компонентами природи як важливого елемента біосфери [116, С. 2]. Земля як частина природи є основою життєдіяльності людини. В той же час, земля як об’єкт нерухомості – це і засіб виробництва, і предмет праці, оскільки в будь-якій сфері діяльності людина в тій чи іншій мірі впливає на неї [112, С. 265]. Земля, як головний засіб виробництва в сільському господарстві, має ряд особливостей, які потрібно враховувати в процесі її використання для виробництва продукції. Так, земля, як продукт природи, у процесі виробництва, за правильного її використання, підвищує свою інвестиційну привабливість. Однак вона обмежена в просторі і штучно не відновлюється, землю не можна замінити жодними іншими засобами праці. Поряд з особливостями землі, їй властиві економічні функції. Вона є вихідною матеріальною основою добробуту людей, базою продуктивних сил суспільства, основою для відтворення трудових, матеріально-технічних та природних факторів економічного зростання [116, С. 6-7].

Формування механізму ефективного використання земельних ресурсів з давніх часів було в центрі уваги багатьох учених. Проблеми, пов’язані із землекористуванням знайшли своє відображення у працях відомих іноземних дослідників [87; 124]. Провідні вітчизняні вчені та науковці постсоціалістичних країн всебічно досліджували значення і вплив земельних ресурсів на соціальний та економічний розвиток суспільства, зокрема: [21; 22; 24; 160; 116; 152; 56; 148; 117; 127; 103; 129; 131; 136; 144; 47; 155; 130]. Одні з них розглядають землю (земельні ресурси) як чинник соціально-економічного розвитку та як ресурс, що служить динамізації розширеного відтворення національного багатства [51; 84]. Інші вважають земельні ресурси основою ресурсного потенціалу аграрної сфери, яка відіграє вирішальну роль у розвитку



сільськогосподарського виробництва та забезпечення населення життєво необхідними благами [27; 103; 141; 152].

Землю також слід розглядати, як інтегрований об'єкт, що складається з великої кількості природних компонентів [124]: це “частина земної кори і природного ландшафту, поверхні площі і рельєфу земної кулі, територіального простору і території держави, певної місцевості та місце проживання, ґрунтового шару, засобу господарського використання, просторового базису, природного об'єкта і складової частини довкілля” [152].

На думку К. Маркса, земля “являє собою простір, необхідний як умова всякого виробництва й усякої людської діяльності”. За К. Марксом [88; 87, С. 841], земля є не тільки предметом праці, але й основним засобом виробництва. Рациональне використання землі дозволяє підвищити її родючість. У своїй праці “Капітал” К. Маркс доводить, що трудовий потенціал людини набуває якісних ознак робочої сили лише в умовах, коли відносини його оцінки набувають товарного характеру, що стає можливим лише в умовах ринку [113].

Землю можна визначати як: “Земля = ґрунт + технологічні умови” [70, С. 49]. На думку Р. Корінця, земля – це четверте колесо економіки, завдяки якому вона може рухатись та інтегруватись у світову економічну систему [152, С. 68]. Можна виділити такі суспільно-виробничі напрями функціонування землі (табл. 1.1).

Таблиця 1.1

Суспільно-виробничі напрями функціонування землі*

Суспільно-виробниче призначення землі	Напрямок функціонування землі	Підданість часовим змінам
1	2	3
Земля – територія країни, основа суверенітету	Державно-політичний	Не підлягає



1	2	3
Земля – місце проживання населення	Соціальний	Підлягає в обмеженому ступені
Земля – частина природного середовища	Природоохоронний	Не підлягає
Земля – джерело споживчих вартостей (основний засіб виробництва)	Виробничий	Підлягає в обмеженому ступені
Земля – об’єкт ринкових відносин, податків, платежів	Економічний	Підлягає часовим змінам

*Джерело: [141, С. 68]

Проаналізувавши наведене вище, можна виділити наступні підходи до трактування поняття “земля” (рис. 1.1):

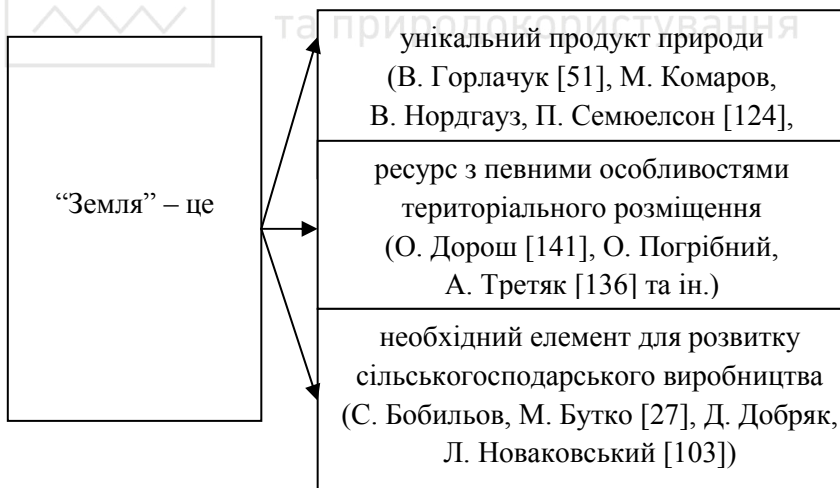


Рис. 1.1. Основні підходи до трактування поняття “земля”



До земель України, відповідно до статті 18 Земельного кодексу України [2], належать усі землі в межах її території, в тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами, які за основним цільовим призначенням поділяються на категорії [91, С. 17], наведені в табл. 1.2.

Таблиця 1.2

Категорії земель

№ з/п	Категорії земель
1.	Землі сільськогосподарського призначення
2.	Землі житлової та громадської забудови
3.	Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення
4.	Землі оздоровчого призначення
5.	Землі рекреаційного призначення
6.	Землі історико-культурного призначення
7.	Землі лісогосподарського призначення
8.	Землі водного фонду
9.	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення

Проблеми, пов'язані із використанням землі, як ресурсу, як компоненти національного багатства, як територіального виміру, є завжди актуальними. А окремі аспекти щодо трактування землі, як товару, визначення її вартості, встановлення ціни, способи розпорядження нею на земельному ринку подекуди не врегульовані і потребують більшої уваги науковців. Варто погодитись із думкою П.І. Коваленка [72] щодо звернення основної уваги науковців як світу, так і України зокрема, на ефективність зрошуваних меліорацій, в той час, як осушувані землі здебільшого залишаються поза увагою фахівців. Однак вирішення проблем осушення є не менш актуальним, ніж зрошення, оскільки, як показує статистика, у 60-80 рр. ХХ століття на осушених землях отримували вдвічі вищі урожаї, ніж на богарних. Без проведення меліоративних робіт заболочені та перезволожені землі є практично непридатними для



будь-якого сільськогосподарського виробництва, в той же час ці роботи потребують значних капіталовкладень.

Значення меліорації надзвичайно важливе, тому що окрім розширення сільськогосподарських угідь, меліорація сприяє трансформації бідних поліських ґрунтів у продуктивні землі. Особливо це стосується торфових ґрунтів. Вони за потенційною родючістю та продуктивністю можуть легко конкурувати із чорноземами лісостепової та перехідної зони [58, С. 181].

Тому одним із варіантів забезпечення оптимальної структури угідь є проведення меліорації земель, яку здійснюють з метою підвищення продуктивності й стійкості землеробства, забезпечення гарантованого виробництва сільськогосподарської продукції на основі збереження та підвищення родючості земель, а також створення необхідних умов для залучення в сільськогосподарський обіг земель, які не використовуються і мало використовуються [136, С. 281]. Збільшення виробництва сільськогосподарської продукції в Україні безпосередньо пов'язане із розвитком меліорації земель. Адже, саме вона створює ту основу, на якій ефективно використовуються всі інші фактори підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва [47, С. 194].

В Україні площа меліорованих земель становить 5,75 млн га, у структурі земельного фонду – 14% від загальної площі сільськогосподарських угідь. Основні площі осушених земель знаходяться на Поліссі та в західних областях [25]. Це 3,3 млн га або близько 30% загальної площі сільськогосподарських угідь цих регіонів [15], у Рівненській області – 390,4 тис. га, або 34%. В загальній площі оброблюваних територій, меліоровані землі забезпечували в докризові роки виробництво 20% продукції рослинництва. Створений потужний за обсягами і надзвичайно складний за змістом та будовою водогосподарсько-меліоративний комплекс сумарною вартістю основних фондів близько 20 млрд грн, спрямований, переважно, на раціональний перерозподіл поверхневих і підземних вод, одночасно впливав і на всі інші компоненти природного середовища [49]. Тому, враховуючи значну



питому вагу меліорованих земель, специфіку їх використання та обслуговування, ці землі потребують більшої уваги у ході ринкових перетворень, ніж богарні.

У другій половині ХХ століття розвитку меліоративної науки посприяли такі науковці, як: А. Бачуріна, І. Богдановська-Гісенеф, М. Боч, Є. Брадїс, Є. Галкіна, А. Голованів, З. Денїсов, Д. Зеров, Н. Кац, П. Коваленко, О. Костяков, Л. Кожушко, В. Лопатін, А. Ниценко, Н. П'явченко, В. Сташук, А. Рокочинський, С. Тюрємнов, А. Янголь та інші. Останні двадцять років активно досліджували питання еколого-економічної оцінки меліорованих, в тому числі осушених земель вітчизняні та іноземні вчені: [49; 73; 74; 99; 109; 129; 135; 149; 151 тощо]. Проте досі актуальними, однак не вирішеними залишаються питання, пов'язані із введенням в ринковий обіг осушених земель сільськогосподарського призначення, встановлення форм власності на меліоративні системи, збереження їх цілісності.

Слово “меліорація” походить від латинського “melioratio” [153, С. 8], що означає поліпшення. Під меліорацією розуміють систему заходів, спрямованих на корінне покращення земель, ґрунтів, ландшафтів та несприятливих природних умов (кліматичних, гідрологічних тощо) для розв'язання різноманітних господарських, природоохоронних та інших завдань [73, С. 13]. Відповідно до Закону України “Про меліорацію земель” [8], меліорація земель – комплекс гідротехнічних, культуртехнічних, хімічних, агротехнічних, агролісотехнічних, інших меліоративних заходів, що здійснюються з метою регулювання водного, теплового, повітряного і поживного режиму ґрунтів, збереження і підвищення їх родючості та формування екологічно збалансованої раціональної структури угідь.

Меліорація – одна із сфер господарської діяльності людини, яка тісно пов'язана з навколишнім природним середовищем і суттєво впливає на природні процеси, всі без винятку компоненти екології – рельєф, клімат, ґрунти, рослинний і тваринний світ [47, С. 197]. З іншої сторони, – це потужний економічний фактор



розвитку країн, швидкої та глибокої трансформації просторової структури і стану природно-територіальних комплексів [153, С. 5].

А.Ф. Потіш, В.Г. Медвідь, О.Г. Гвоздецький, З.Я. Козак відмітили, що меліорація є системою заходів для поліпшення ґрунтів з метою створення сприятливих умов для сільськогосподарського, лісгосподарського та інших виробництв з урахуванням вимог екологічного природокористування. Меліорація – цілеспрямоване поліпшення земель, підвищення родючості ґрунтів, їх стійкості до несприятливих умов і антропогенних факторів [77; 127, С. 127]. Меліоровані землі – це особливо цінна категорія перетворених земель сільськогосподарського призначення, в які вкладено значні фінансові кошти і матеріальні ресурси. Ці землі забезпечують збереження та підвищення родючості ґрунтів і формування регіональної структури земельних відносин.

Роль меліорації, як інструменту механізму відтворення земельних ресурсів полягає в тому, щоб сприяти перетворенню малоцінних, непридатних для сільськогосподарського використання земель в родючі та захистити їх від посух, паводків, підтоплення, засолення тощо. Це – шлях до покращення ландшафту [110, С. 42].

На думку В.М. Трегобчука, саме в умовах меліорації створюються реальні передумови для стійкого ведення сільськогосподарського виробництва, отримання прогнозованих урожаїв і досягнення високих економічних показників галузей агропромислового комплексу, які переробляють цю продукцію. Найбільше значення мають сільськогосподарські меліорації, що дозволяють залучити до сільськогосподарського виробництва болота, пустелі, напівпустелі, перелугові землі та території, які затоплюються чи підтоплюються. Види гідромеліорацій носять зональний характер та змінюються відповідно до потреб суспільного виробництва [135; 73, С. 13]. Існує більше 25 видів меліорацій [153, С. 8].

Традиційно склалось так, що серед існуючих видів меліорації найбільш розповсюдженими є гідротехнічні, які являють собою



систему заходів, спрямованих на регулювання водного режиму ґрунтів. Вони дозволяють перерозподіляти вологу в часі та просторі, раціонально використовувати водні та земельні ресурси і покращувати природні умови [73, С. 13].

Гідротехнічна меліорація земель передбачає здійснення комплексу заходів, спрямованих на забезпечення поліпшення земель із несприятливим водним режимом (перезволожених, переосушених тощо), регулювання водного режиму шляхом створення спеціальних гідротехнічних споруд на схилових та інших землях з метою поліпшення водного і повітряного режиму ґрунтів та захисту їх від шкідливої дії води (затоплення, підтоплення, ерозія тощо) [8].

Культуртехнічна меліорація земель передбачає проведення впорядкування поверхні землі та підготовки її до використання для сільськогосподарських потреб. З цією метою здійснюються такі заходи, як викорчування дерев і чагарників, розчищення від каміння, зрізування купин, вирівнювання поверхні, меліоративна оранка, залуження, влаштування тимчасової вибіркової мережі каналів.

Хімічна меліорація земель передбачає здійснення комплексу заходів, спрямованих на поліпшення фізико-хімічних і фізичних властивостей ґрунтів, їх хімічного складу. Хімічна меліорація земель включає роботи з гіпсування, вапнування та фосфоритування ґрунтів.

Агротехнічна меліорація земель передбачає здійснення комплексу заходів, спрямованих на збільшення потужності та поліпшення агрофізичних властивостей кореневмісного шару ґрунтів. З цією метою здійснюються такі заходи, як плантажна оранка, глибоке меліоративне розпушення, щілювання, кротовий аераційний дренаж, піскування, глинування тощо.

Агролісотехнічна меліорація земель передбачає здійснення комплексу заходів, спрямованих на забезпечення докорінного поліпшення земель шляхом використання ґрунтозахисних, стокорегулюючих та інших властивостей захисних лісових



насаджень. З цією метою формуються такі поліфункціональні лісомеліоративні системи, як: площинні (протиерозійні) захисні лісонасадження, що забезпечують захист земель від ерозії, а водних об'єктів від виснаження та замулення шляхом заліснення ярів, балок, крутосхилів, пісків та інших деградованих земель, а також прибережних захисних смуг і водоохоронних зон річок та інших водойм; лінійні (полезахисні) лісонасадження, що забезпечують захист від вітрової і водної ерозій та поліпшення ґрунтово-кліматичних умов сільськогосподарських угідь шляхом створення полезахисних і стокорегулюючих лісосмуг [8].

Всі види меліорацій мають єдину ціль – створити умови для стабільних урожаїв, перетворити малородючі ґрунти в родючі, залучити в господарський оборот землі, котрі не використовуються у сільськогосподарському виробництві [82, С. 38].

Розрізняють осушення, зрошення та двостороннє регулювання водного режиму ґрунту.

На наш погляд, осушені землі слід визначати як землі, в які вкладено значний капітал, на котрих розміщено об'єкти інженерної інфраструктури, здійснюється комплекс меліоративних заходів із регулювання водно-повітряного режиму, спрямованих на завдання мінімальної шкоди навколишньому природному середовищу, які потребують екологічно безпечного використання та постійних і регулярних капіталовкладень з боку їх власників та держави.

Меліорація – це галузь, яка не може існувати без підтримки держави та суспільства, а тому її не можна повністю перевести на комерційну основу. Проте сучасні умови виробництва та господарювання в Україні диктують певні вимоги до переходу від централізованого фінансування меліоративних заходів до змішаного, за участю державно-приватного партнерства. Тому заключним етапом аграрних перетворень в країні повинна бути ринкова трансформація земельних відносин, а саме – перетворення землі-простору в землю-капітал, формування ринку земель сільськогосподарського призначення, в тому числі осушених [120, С. 32-34].



ліквідації державної монополії на землю, створенню принципово іншої структури аграрного виробництва, формуванню інфраструктури аграрного ринку. Усі ці перетворення вимагали зміни психології людей, суб'єктів ринкових відносин [111, С. 18, 22].

Однак у процесі переходу до ринкових відносин не було усвідомлено того, що головна мета – трансформація природокористування, яка визначається пріоритетними напрямками, а саме – новими способами організації та ведення землеробства, що забезпечать екологічнобезпечне землекористування та охорону ґрунтів.

Проблеми аграрної економіки перехідного періоду вирішувалися через здійснення приватизаційних процесів. На думку В.І. Павлова, В.М. Заремби, Ю.Г. Фесіни, перепоною для позитивних зрушень було те, що в Україні не існувало досвіду створення формальних правил для формування фундаменту ринкової економіки. Як результат – зростали трансакційні витрати, порушувалися права власності через недостатнє розуміння їх специфіки, а регулювання економічних процесів здійснювалося з врахуванням не всіх суб'єктів економічних відносин [110; 111, С. 19].

З огляду на ефективність виробництва форма власності на землю не має вагомого значення за умови, що виробник має вільний доступ до необхідних ресурсів (наприклад, кредитів з прийнятною відсотковою ставкою), податкова система є сприятливою, виробник має необхідний рівень освіти. Тому саме ринок землі створює нові ніші для вкладання фінансових, інтелектуальних ресурсів, значно розширює кредитно-банківські сфери інформаційних послуг. Враховуючи той факт, що Україна взяла курс на зміну економічної моделі розвитку в напрямку створення соціально орієнтованої ринкової економіки, то, в цих умовах для забезпечення конкурентоспроможності національної економіки, необхідно залучити в ринковий обіг працю, капітал, землю [111; 112].

Проблеми формування та розвитку ринку сільськогосподарських земель розглядалися у працях: [148; 23; 24; 27; 48; 51; 56; 147; 85; 103; 105; 112; 114; 115; 118; 101; 128; 143; 144; 155; 130].



Однак науковим дослідженням введення до ринкового обігу осушених сільськогосподарських земель надається досить незначна увага вчених, хоча зазначена проблема залишається повністю відкритою і її актуальність в нинішніх умовах надзвичайно зростає.

Незважаючи на те, що ринок, як один з інститутів товарного виробництва, існує близько семи тисяч років, перші спроби його визначення датуються періодом менше двох століть тому [44, С. 102]. Навіть у працях А. Сміта і Д. Рікардо ринок розглядається як одне з поверхневих явищ економіки, тому це поняття вживалося переважно для характеристики попиту [132, С. 135]. Слід зазначити, що до 90-х років минулого століття питання формування та розвитку земельного ринку взагалі не піднімалось, оскільки всі земельні ресурси знаходились у власності держави [115, С. 9]. Однак в умовах ринку земля, як і будь-який інший засіб виробництва, є товаром. Слід підкреслити, що земля є унікальним товаром із цілою низкою специфічних, притаманних лише їй, особливостей. Основні з них полягають у [48, С. 52]: неможливості штучного створення; вічності; абсолютній нерухомості та нездатності до переміщення; неможливості бути заміненим іншими ресурсами; обмеженості в просторі.

Серед українських вчених і практиків досі немає однозначної думки щодо того, яким має бути земельний ринок. Існують досить протилежні думки і точки зору: від формування виключно ринку оренди землі [55] до зняття будь-яких обмежень на передачу у власність (торгівлю) земель сільськогосподарського призначення фізичним та юридичним особам; від “засобу перерозподілу земельних ділянок”, “процесу взаємодії попиту і пропозиції на товар”, “системи економічних і правових відносин у процесі обороту земельних ділянок” та виключно – “купівлі-продажу земельних ділянок” до поняття ринку землі за аналогією сфери торгівлі зерном, житлом, нафтою тощо [143, С. 74]. Є також й інші елементи земельних відносин, які було б логічно вважати ринковими, наприклад, зміна суб’єктів земельної власності за допомогою спадкоємництва, дарування, міни, ренти. Суб’єктами земельного ринку здатні виступати не тільки приватні землевласники: державна і комунальна влади можуть не тільки продавати, але і купувати землю, наприклад, процедурою викупу [115, С. 49].



Варто відмітити, що ринок не є постійним та однозначним.

По-перше, він не здатний повністю забезпечувати соціальні потреби суспільства, що зумовлює необхідність державного втручання. По-друге, ринок трансформується у відповідності до власних законів розвитку. Основні категорії ринку “власність”, “вартість”, “ціна”, “попит”, “пропозиція” набувають нового логічного змісту та нових форм свого прояву [58, С. 62].

П.Т. Саблук відмітив, що “земля виступає ресурсом в сільськогосподарському виробництві і тому обов’язково повинна мати чітко визначену вартість...” Поступовий перехід економіки України до ринкових відносин супроводжується розвитком ринку землі, створенням необхідної ринкової інфраструктури [86, С. 43]. Ринок землі – це засіб перерозподілу земельних ділянок між власниками і користувачами економічними методами на основі конкурентного попиту та пропозиції, що забезпечує: купівлю-продаж, оренду, заставу тощо земельних ділянок або прав на них; визначення вартості землі та визнання її капіталом і товаром; розподіл простору між конкуруючими варіантами використання земель та суб’єктами ринку. У вузькому розумінні “земельний ринок” означає сферу конкретного обігу (руху земельних ділянок і територіальних ресурсів, у межах якого існує багато угод різного типу, складається певна кон’юнктура попиту і пропозицій, встановлюються цінові параметри (ринкова ціна, орендна плата, застава вартість тощо), діють визначені державні регулятори руху земельної власності (земельне оподаткування, землеустрій, фінансово-кредитна політика, державні інвестиційні програми з використання і відновлення земельних ресурсів різних форм власності та ін.) [162; 164].

Відповідно до статті 1 проекту Закону України “Про ринок земель” [12], підготовленого Держземагентством України, ринок земель – система земельних відносин, що виникають між суб’єктами ринку в результаті застосування економічного та правового механізму взаємодії суб’єктів ринку у процесі обігу земельних ділянок (прав на них) та надання послуг. Базовими умовами існування ринку земель, в тому числі осушених є [132, С. 132]:

- приватна власність на засоби виробництва, зокрема на землю;



- економічна свобода підприємництва, тобто наявність суб'єктів, що є економічно та юридично незалежними, можуть вступати у рівноправні партнерські відносини з приводу купівлі-продажу товарів, у тому числі й землі;

- конкуренція, яка надає усім суб'єктам ринкових відносин можливість здійснення вільної підприємницької діяльності;

- вільне ціноутворення на основі попиту, пропозиції та конкуренції, що сприяє поєднанню інтересів суб'єктів ринку;

- наявність розвиненої інфраструктури ринку;

- обмежена регулююча роль держави.

Більш повно і глибоко сутність ринку землі можна розкрити через функції, які він виконує (табл. 1.3) [132, С. 136].

Таблиця 1.3

Функції земельного ринку

№ з/п	Функції	Зміст
1	2	3
1.	Ціноутворююча	На основі збалансування попиту і пропозиції здійснюється остаточне визначення вартості земельної ділянки, перетворення її цінності на вартість. Означає відчуження власності у процесі продажу земельної ділянки та можливої втрати або приросту вартості через механізм цін.
2.	Регулююча	Забезпечує перерозподіл земельних ресурсів. Це означає, що тільки ринок може визначити, хто використовує землю, для яких цілей, за яких умов і в який спосіб. Проявляється у тому, що ринок визначає пропозиції на мікро- та макрорівні щодо використання землі для задоволення фізичних, інтелектуальних і соціальних потреб членів суспільства.



1	2	3
3.	Інформаційна	Інформує учасників ринкових операцій із земельними ділянками та широку громадськість (за умови їхнього здійснення) про наявний попит і про-позиції на землю, про ціни на земельні ділянки, ціни іпотечних паперів і їх коливання тощо.
4.	Стимулююча	Заохочує тих, хто найбільш раціонально використовує землю для одержання кращих кінцевих результатів, застосовуючи досягнення світової науки й практики для підвищення родючості землі. Тобто змістом цієї функції є економічне стимулювання сільськогосподарського виробництва.
5.	Посередницька	Здійснює посередництво при переході права власності на земельну ділянку, встановлює зв'язки між попитом і пропозицією.
6.	Контролююча	Запроваджує частковий і опосередкований контроль над процесом привласнення. Передбачає зіставлення грошових доходів із цінами на земельні ділянки.
7.	Санації	Усуває із сільськогосподарської сфери неефективних і нежиттєздатних суб'єктів через механізм банкрутства та забезпечує перехід земель до ефективніших господарів.
8.	Технологічна*	Передбачає підтримку в належному технічному стані меліоративних систем та збереження їх цілісності.
9.	Координуюча*	Забезпечує узгодженість у часі та просторі дій урядових установ, науковців, органів державного управління на місцях, земледілок, водокористувачів та сільських громад з питань розробки, опрацювання та вдосконалення організаційних моделей управління осушеними землями, інженерною інфраструктурою та законодавчих ініціатив з цих питань.

*запропоновано авторами

Проаналізувавши функції ринку сільськогосподарських земель, наведені у табл. 1.3, в інформаційну функцію земельного



ринку варто, на нашу думку, включити інноваційну функцію, котра, на наш погляд, полягає в тому, що докорінних інноваційних змін потребують інформаційно-освітні програми для землекористувачів та потенційних власників земель, в тому числі осушених, щодо існуючого законодавства, правових підстав і можливостей здійснювати операції із землею. Реалізація даної функції дозволить, в подальшому, забезпечити обізнаність та поінформованість землевласників на новому, значно вищому рівні.

Вдаючись до розгляду проблем формування та розвитку ринку осушених земель, варто зауважити, що доцільно, на нашу думку, враховувати той факт, що дані землі мають інженерну інфраструктуру, без якої вони не можуть ефективно функціонувати. Тому наведені в табл. 1.3 функції ринку сільськогосподарських земель (ціноутворююча, регулююча, інформаційна, стимулююча, посередницька, контролююча, санації) доцільно, на наш погляд, доповнити такими функціями ринку осушених сільськогосподарських земель, як: технологічна та координуюча.

Розглянемо запропоновані функції більш детально.

Технологічна функція, яку виконуватиме ринок осушених сільськогосподарських земель, полягає в тому, щоб у процесі функціонування земельного ринку, перш за все було визначено власників на внутрішньогосподарські та міжгосподарські меліоративні системи, котрі, в подальшому підтримуватимуть належний технічний стан систем та забезпечуватимуть збереження їх цілісності. Постійне вдосконалення та поліпшення наявних меліоративних систем сприятиме функціонуванню ринку осушених земель на належному технологічному рівні.

Координуюча функція, яку, на нашу думку, повинен виконувати ринок осушених сільськогосподарських земель, сприяє узгодженості у часі та просторі дій урядових установ, науковців, органів державного управління на місцях, земле- і водокористувачів та сільських громад з питань розробки, опрацювання та вдосконалення відповідних організаційних моделей управління



осушеними землями, інженерною інфраструктурою та законодавчих ініціатив з цих питань.

Наявність координуючої функції дасть можливість забезпечити безперервне функціонування прозорого ринку осушених земель. Крім того, дана функція сприятиме взаємозв'язку та узгодженості всіх наведених вище функцій. Ці та інші функції земельного ринку забезпечуватимуть його повноцінне, прозоре та ефективне функціонування.

Вдаючись до деяких позицій стосовно трактування поняття “ринок сільськогосподарських земель”, можна виділити такі основні підходи (рис. 1.2).

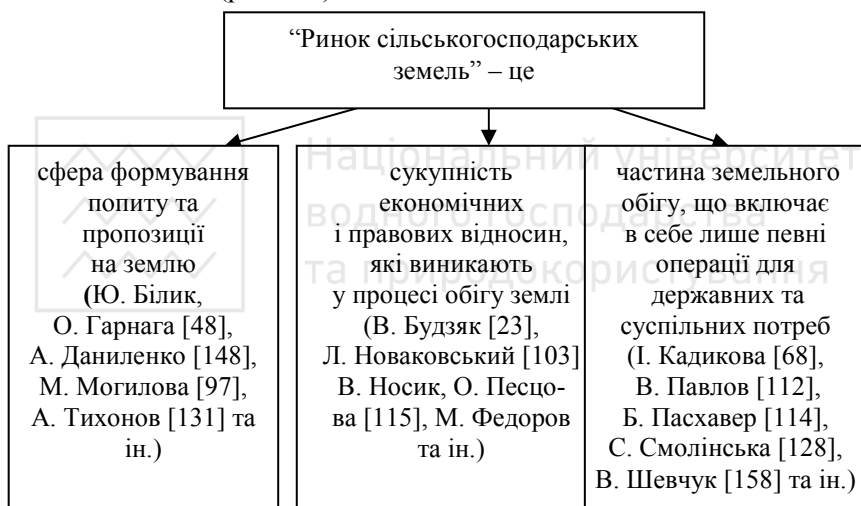


Рис. 1.2. Основні підходи до визначення поняття “ринок сільськогосподарських земель”

Оскільки, у ході здійснення ринкових перетворень осушені землі потребують більшої уваги, ніж богарні, варто вдатись до характеристики та розгляду ринку саме осушених земель. Однак, звертаючись до напрацювань відомих дослідників проблем формування земельного ринку, слід відмітити, що ринок осушених земель є складовою ринку сільськогосподарських земель і окремо вченими не виділяється й, відповідно, не визначається. Тому,



проаналізувавши існуючі дефініції поняття “ринок земель сільськогосподарського призначення” та, спираючись на положення проекту Закону України “Про ринок земель” [12], запропонованого Державним агентством земельних ресурсів України, пропонуємо *ринок осушених сільськогосподарських земель* визначати як середовище, де формується попит і пропозиція на осушені землі, яке характеризується сукупністю економічних, нормативно-правових відносин між суб’єктами земельного ринку, котрі регулюються державою згідно з нормами діючого законодавства України щодо реалізації існуючих прав на осушені сільськогосподарські землі та наявну інженерну інфраструктуру; введення їх в ринковий оборот, встановлення їх вартості та ціни, розвитку конкуренції, забезпечення екологічно безпечного землекористування з метою захисту навколишнього природного середовища, задоволення суспільних потреб та сприяння надходженню коштів до бюджетів усіх рівнів. На нашу думку, ринок осушених сільськогосподарських земель повинен бути: регульованим державою, доступним, платним, забезпечувати обмеженість монополізму, охорону ґрунтів та навколишнього природного середовища, раціональне використання осушених земель, належний технологічний рівень та цілісність наявних осушувальних систем, їх поліпшення.

Основними елементами повноцінного функціонування ринку осушених земель сільськогосподарського призначення є:

- наявність землі як об’єкта купівлі-продажу;
- соціально-економічна мотивація виходу на земельний ринок продавців осушених земель;
- наявність платоспроможних покупців земельних ділянок;
- створення необхідної інфраструктури земельного ринку;
- встановлення параметрів рівноважного ціноутворення на різні категорії земель, їх диференціація;
- організаційно-правовий механізм оформлення угод і цивільного функціонування земельного ринку;
- державне регулювання земельного ринку на національному, регіональному та місцевому рівнях [46, С. 95].



1.2. Державне регулювання формування ринку осушених земель сільськогосподарського призначення

Україна – держава з перехідною ринковою економікою. Ринкових перетворень потребують всі сфери виробництва, в тому числі сфера земельних відносин, адже формування земельного ринку розглядається не лише як основа стабілізації аграрних перетворень, але також як крок до розвитку та вдосконалення національної економіки нашої держави [37, С. 159].

Земельні відносини виражають взаємодію між органами державної влади, місцевого самоврядування, юридичними особами та громадянами щодо володіння, користування й розпорядження земельними ділянками, а також державного управління земельними ресурсами [136; 58, С. 83].

Суб'єктами права власності на землю є фізичні та юридичні особи, територіальні громади, держава. Таким чином власність на сільськогосподарські землі виражається через відносини між фізичними, юридичними особами, територіальними громадами, державою, з одного боку, та землею, з іншого. Ці відносини мають економічний, юридичний, соціальний, психологічний, політичний аспекти [141; 147; 58, С. 106].

Об'єктами земельних відносин виступають земельні ділянки в певних межах фіксованої площі та місцеположення, земельні частки (паї) й права на них. Правові норми, які регулюють відносини власності на землю, поділяються на загальні, властиві всім земельним відносинам, і спеціальні, характерні для певних категорій земель й умов їх використання [91; 57, С. 83].

Присутність держави на ринку сільськогосподарських земель, в тому числі осушених, є необхідною умовою ефективного його функціонування [103; 148; 57, С. 240]. Основні заходи земельної політики держави в сфері функціонування ринку осушених земель повинні бути спрямовані на забезпечення умов для розвитку всіх форм землекористування; чітке розмежування земель, що знаходяться в державній та комунальній власності; усунення



проявів спекуляції на ринку та його тінізації; створення ключових елементів інфраструктури ринку осушених земель сільськогосподарського призначення; забезпечення самодостатності, прибутковості сільських регіонів через диференціацію ставок земельного податку; сприяння залученню земельних інвестицій; запровадження державного обліку осушених земель сільськогосподарського призначення; здійснення державної реєстрації прав на сільськогосподарські угіддя та операцій з ними; створення єдиної державної інформаційної бази даних про земельні ділянки; управління осушеними землями сільськогосподарського призначення, що знаходяться в державній власності.

На думку В.І. Сапича, приватна власність на землю зможе реалізувати свій позитивний потенціал лише за наявності регульованого державою ринку земельних ресурсів, який сприятиме перерозподілу землі у власність більш ефективних землекористувачів, розширенню кредитування сільськогосподарських виробників через розвиток іпотеки, зменшенню диспаритету цін на сільськогосподарську і промислову продукцію [111, С. 39].

Державне сприяння в ринковій економіці, на думку О. Шик, має базуватися на відмові від проведення закупівельних інтервенцій і прямого регулювання, оскільки це заважає розвитку ринкових механізмів. Політика повинна передбачати зниження рівня участі держави на ринку, оскільки державні агенти витісняють з ринку недержавних і перешкоджають розвитку аграрного підприємництва. Тому бюджетну політику має бути переорієнтовано на розвиток ринкових інститутів, забезпечення прав власності та гарантії виконання контрактів [110; 112; 111, С. 20-21].

В свою чергу, П.Т. Саблук відмітив, що держава має виконувати свої функції – створити такий економічний механізм міжгалузевих економічних відносин, за якого було б забезпечено умови для функціонування всіх складових земельного ринку, а для його основного сегмента – виробництва продукції – можливості одержання рівновеликих прибутків на авансований рівновеликий



капітал з урахуванням вартості землі й терміну оборотності капіталу [86; 111, С. 20].

Держава повинна бути зацікавлена у формуванні й розвитку ринку земель, в тому числі осушених, з метою отримання ефективного землевласника, здатного вивести сферу землекористування в лідери національної економіки та отримати від галузі стабільні надходження до державного бюджету та забезпечити збереження цілісності меліоративних систем.

Метою державної політики у становленні ринку земель є забезпечення ефективного використання та підвищення цінності земельних ресурсів, створення оптимальних умов для суттєвого збільшення соціального, інвестиційного і виробничого потенціалів землі, перетворення її у самостійний фактор економічного зростання [58, С. 49].

В основу реалізації державної політики у сфері земельних відносин була покладена програма напрямів земельної реформи на 2001-2005 роки, яка представлена комплексом взаємопов'язаних правових, організаційних, фінансових, науково-технічних та інших заходів. Їх виконання було направлено не тільки на забезпечення прискорення завершення земельної реформи, але й створення ефективного механізму регулювання земельних відносин та державного управління земельними ресурсами.

Програма передбачала наступні етапи [91, С. 49]:

- перший етап (2001-2002 роки) – здійснення правових, організаційних, технологічних та інформаційно-освітніх заходів, спрямованих на поглиблення якісних змін у земельних відносинах без суттєвих фінансових витрат і формування законодавчої та економічної бази для другого етапу;

- другий етап (2003-2005 роки) – здійснення заходів щодо оптимізації землекористування та посилення охорони земельних ресурсів, виконання яких вимагає відповідних капіталовкладень та матеріальних витрат [58, С. 49-50].

Державна політика стимулювання ефективного використання землі та розвитку земельного ринку передбачає [51; 58, С. 51]:



проведення територіального зонування земель поселень й інших територій з метою встановлення дозволеного використання земель і містобудівних регламентів; забезпечення умов для проведення землеустрою на землях сільськогосподарського призначення, закріплених за сільськогосподарськими організаціями та селянськими (фермерськими) господарствами; створення економічних умов, стимулюючих об'єднання земельних паїв у земельні ділянки, що знаходяться у власності або оренді сільськогосподарських організацій чи селянських (фермерських) господарств, з подальшим цивільним обігом виключно земельних ділянок; організація ефективного контролю за охороною й використанням земельних ресурсів, спрямованого на збереження та відновлення природних властивостей земель; ведення державного земельного кадастру як єдиної системи державного обліку нерухомості на основі автоматизованих технологій та забезпечення відкритості інформації щодо його відомостей.

Державний земельний кадастр – єдина державна система земельно-кадастрових робіт, яка встановлює процедуру визнання факту виникнення або припинення права власності і права користування земельними ділянками та містить сукупність відомостей і документів про місце розташування та правовий режим цих ділянок, їх оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характеристику, розподіл серед власників землі та землекористувачів [112, С. 311]. Як відомо, ще Законом “Основи земельного законодавства Союзу РСР і союзних республік”, який діяв з 1 липня 1969 р., було визначено чотири складові Державного земельного кадастру: реєстрація землекористувань; облік кількості та якості земель; бонітування ґрунтів; економічна оцінка земель. Зміна земельних відносин зумовила й зміни складу кадастру. Законом України “Про Державний земельний кадастр” [4] склад документації Державного земельного кадастру значно розширено. Нині кадастр містить наступні складові: кадастровий номер; місце розташування; опис меж; площа; міри ліній по периметру; координати поворотних точок меж; дані про прив'язку поворотних



точок меж до пунктів державної геодезичної мережі; дані про якісний стан земель та про бонітування ґрунтів; відомості про інші об'єкти Державного земельного кадастру, до яких територіально (повністю або частково) входить земельна ділянка; цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель); склад угідь із зазначенням контурів будівель і споруд, їх назв; відомості про обмеження у використанні земельних ділянок; відомості про частину земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки; нормативна грошова оцінка; інформація про документацію із землеустрою та оцінки земель щодо земельної ділянки та інші документи, на підставі яких встановлено відомості про земельну ділянку.

Варто відмітити, що з 1 січня 2012 р. функцію технічного адміністратора, здійснення заходів створення та супроводу програмного забезпечення земельного кадастру, технічне та технологічне забезпечення, збереження та захист даних, які містяться в Державному земельному кадастрі виконує державне підприємство “Центр ДЗК”. Всі дії, пов'язані з веденням Державного земельного кадастру, внесення та надання кадастрової інформації здійснюють державні реєстратори територіальних органів Держземагентства. Вони вносять відомості до Державного земельного кадастру та зобов'язані виконувати замовлення громадян у термін, що не перевищує чотирнадцяти робочих днів з дня отримання відповідних документів.

На цифровку паперових носіїв і внесення їх до Державного земельного кадастру у 2012 р. передбачено виділити 85 млн грн; 230 млн грн – на відновлення безоплатної видачі 500 тис. державних актів малозабезпеченим верствам населення та безоплатного присвоєння кадастрових номерів тим ділянкам, які його не мають. Всього на здійснення земельної реформи у 2012 р. було заплановано виділити із держбюджету 460 млн грн, в той час як у 2011 р. – 12 млн грн.



В умовах формування ринку осушених земель, створення нових або реорганізація існуючих господарств повинні сприяти ефективному використанню земельних і водних ресурсів, сільськогосподарської та меліоративної техніки, збереженню цілісності меліоративних систем. Такі господарства повинні володіти достатньою кількістю трудових ресурсів, забезпечувати отримання необхідного обсягу запланованої продукції. Землекористування повинні бути компактними не лише в загальній конфігурації, але й за розташуванням угідь (особливо осушених), господарських центрів, дорожньої меліоративної мережі тощо. При веденні автоматизованого Державного земельного кадастру, межі землекористувань слід погоджувати з розміщенням гідротехнічних споруд, зонами дії масивних каналів та іншими елементами меліоративної системи.

Оцінка проектних рішень щодо формування землекористувань в умовах меліорації повинна здійснюватись з врахуванням погодження організації території з просторовим розміщенням меліоративних мереж. Обґрунтування слід здійснювати на території розміщення всієї системи або по окремих її частинах (черговості будівництва). Важливим елементом являється визначення раціональних розмірів господарств, структури і складу угідь, відповідному виробничому напрямку сільськогосподарських підприємств. При визначенні перспективних розмірів землеволодінь, необхідно враховувати всі фактори, котрі здійснюють значний вплив на розмір виробництва, а в зв'язку з цим, і на величину площі кожного землевласника. При економічному обґрунтуванні формування раціонального землекористування, можливим є розрахунок варіантів, котрі передбачають різний ступінь концентрації землеробства на осушених землях в кожному господарстві або групі взаємопов'язаних сільськогосподарських підприємств. Порівняння варіантів рекомендується проводити за сумою приведених затрат, в які слід вкладати капітальні вкладення та щорічні витрати щодо об'єктів сільськогосподарського, меліоративного, дорожнього і



житлового призначення, транспортні витрати з перевезення людей та вантажів. Якщо площа осушених земель за варіантами має деякі розбіжності, слід визначити відносні значення приведених затрат. В кожному конкретному випадку землекористування формується з врахуванням їхнього складу раціональних площ осушених земель. Середні значення оптимальних розмірів землекористувань коректуються з врахуванням певних умов кожного господарства.

У сфері землекористування дана компонента реалізовуватиметься за допомогою планування використання і охорони земель, проведення землеустрою, моніторингу земель, їх інвентаризації, ведення Державного земельного кадастру та створення інфраструктури обігу осушених земельних ділянок.

До землевпорядного обслуговування належать насамперед заходи, які здійснюються в порядку землеустрою (міжгосподарський, внутрішньогосподарський, робоче проектування, здійснення проектів, проведення різних вишукувань і обстежень). Землеустрій повинен проводитись на замовлення користувачів або власників земельних ділянок. Виходячи із наведеного вище, реалізація положень Закону України “Про Державний земельний кадастр” [4] набуває виключної актуальності не лише як фактор гарантування прав на землю та функціонування земельного ринку, але й як необхідна система регулювання земельних відносин, управління в сфері використання та охорони земель. Окрім того, варто врахувати й те, що існуючі форми земельно-статистичної звітності, які були розроблені до прийняття Земельного кодексу України (2001 р.), частково застаріли і не відображають правовий режим осушених та зрошених земель, лісів, вод, забудованих земель й земель природоохоронного призначення. Тому при запровадженні автоматизованої системи Державного земельного кадастру наведені позиції варто врахувати.

Крім того, ми вважаємо, що термін виконання своїх зобов'язань державним реєстратором (14 днів) є занадто малим, в результаті чого, якісне виконання землевпорядних робіт у такий короткий термін є малоймовірним. Тому ми пропонуємо збільшити



термін виконання замовлення громадян державним реєстратором до одного місяця з дня отримання відповідних документів.

За умови, що володіння землею передбачатиме економічну відповідальність, яка вимірюється податком, ринок сільськогосподарських земель набуде відповідних важелів управління.

Земельний податок є соціально справедливим інструментом регулювання ринку сільськогосподарських земель, оскільки розмір його сплати залежить не від результатів господарювання, а від природного потенціалу земель, що належить землевласникам. Зрештою земельний податок створює однакові можливості для розвитку конкурентних відносин в аграрному виробництві, оскільки є засобом вилучення диференціальної ренти [58, С. 245]. Ставки податку за землі сільськогосподарського призначення встановлено залежно від їх нормативної грошової оцінки для ріллі, сіножатей, пасовищ – 0,1%, багаторічних насаджень – 0,03%.

Розглядаючи правові аспекти державного регулювання формування ринку осушених земель сільськогосподарського призначення, необхідно зазначити, що відносини пов'язані з набуттям і реалізацією права власності на землю регулюються Конституцією України [1], Земельним кодексом України [2], іншими законами та нормативно – правовими актами України, прийнятими відповідно до них [12].

Історія питання розвитку земельних відносин нашої держави бере свій початок від постанови Верховної ради УРСР “Про земельну реформу” (18 грудня 1990 р.). Всі землі України з 15 березня 1991 р. проголошувалися об'єктом земельної реформи, цілі якої формувалися наступним чином: “Земельна реформа є складовою частиною економічної реформи, здійснюваної в Українській РСР у зв'язку з переходом економіки республіки до ринкових відносин” [114, С. 47].

Правові підвалини роздержавлення земельного фонду закладено Законом України “Про форми власності на землю”, прийнятим у січні 1992 р. (втратив свою чинність). В Україні поряд



із державною було передбачено існування колективної і приватної форм власності на земельні ділянки. Таким чином, наявність приватної власності на землю з правом її продажу (тимчасово відкладеним мораторієм) слід розглядати як створення первинного ринку землі [136; 114, С. 48].

Декретом Кабінету Міністрів України “Про приватизацію земельних ділянок” (26 грудня 1992 р., який втратив свою чинність) було обмежено дію мораторію. Заборона на відчуження земельної ділянки не поширювалась на власників, яким ці ділянки були надані для ведення особистого підсобного господарства, будівництва і обслуговування житлових споруд, садівництва і гаражного будівництва, у межах норм, встановлених Земельним кодексом України [2]. Власники мали право продавати або іншим способом відчужувати перераховані вище земельні ділянки без зміни їх цільового призначення [115, С. 78].

З метою забезпечення гарантованого виробництва сільськогосподарської продукції в умовах посухи та інших несприятливих кліматичних факторів і на виконання Закону України “Про пріоритетність соціального розвитку села та агропромислового комплексу в народному господарстві” Кабінет Міністрів України 14 липня 1993 р. прийняв постанову № 537 “Про розвиток меліорації та поліпшення екологічного стану меліорованих земель у 1994-2000 роках”. Це дало поштовх до покращення технічного стану меліоративних систем та підвищення родючості ґрунтів на осушених землях.

Правову основу реформування власності на землі, в тому числі осушені, закладено Указом Президента України від 3 грудня 1999 року № 1529/99 “Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки”, яким передбачалось реорганізацію колективних сільськогосподарських підприємств у господарські структури на принципах приватної власності. Відповідно до Указу, всі підприємства, що використовували землю для сільськогосподарських потреб, були зобов’язані укладати договори оренди з власниками землі (земельних паїв). Крім того, в



Указі йшлося про забезпечення протягом 2000-2002 років видачі державних актів на право власності на землю усім бажаючим власникам сертифікатів на право власності на земельну частку (пай) з відповідним виділенням земельних ділянок в натурі [20, С. 8]. Указом було встановлено умови набуття права власності, що не підпадають під дію мораторію.

У зв'язку зі зміною форм власності на землю, в Україні більше як 60 статей Земельного кодексу України 1992 р. суперечили новій Конституції України. Окрім того, окремі положення про земельні відносини регулювалися ще 17 законодавчими актами та 12 указами Президента України, які не в усьому узгоджувались між собою. Саме тому формування єдиного правового поля для регулювання земельних відносин, яке б керувалося положеннями Конституції і враховувало набутий досвід проведення земельної реформи, обумовило прийняття нового Земельного кодексу, яким, крім інших, врегульовуються питання використання земельних ділянок з меліоративними системами. Згідно зі статтею 26 Земельного кодексу України [2], земельні ділянки, одержані громадянами внаслідок приватизації земель державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, на яких розташовані та функціонують меліоративні системи, використовуються спільно на підставі угоди. Проте спільне використання землекористувачами земельних ділянок із меліоративними системами мало ймовірне: з одного боку, дається взнаки відсутність достатніх фінансових ресурсів, а з іншого – досить складно врегулювати питання розподілу як видатків на утримання систем, так і додаткових доходів від їх функціонування [165].

У процесі розвитку земельних відносин виникла необхідність врегулювання питання, що стосується оренди землі. Право на оренду земельної ділянки визначалося Указом Президента України “Про оренду землі” (23 квітня 1997 р., який втратив свою чинність із прийняттям Закону України “Про оренду землі” [10]). Указ передбачав можливість обміну, продажу, успадкування, дарування,



застави або відчуження іншим законним способом земельної ділянки. Проте положення Указу не знайшли відображення в Законі України “Про оренду землі” [10] (6 жовтня 1998 р.), яким не передбачається можливості продажу, дарування, обміну, успадкування чи застави. Тобто, цей закон врегульовує оренду як платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для здійснення виробництва сільськогосподарської продукції. Формування ринку оренди землі, поки що не має місця у законодавстві України [115, С. 80].

Передачу в суборенду земельних ділянок, на яких розташовані цілісні майнові комплекси підприємств, установ і організацій державної або комунальної власності, регламентує стаття 8 Закону України “Про оренду землі”. Дана стаття вказує на те, що зазначені вище операції здійснювати заборонено. Що стосується процедури купівлі-продажу земельної ділянки в умовах оренди, то варто відмітити, що відповідно до статті 9 Закону [10], переважне право на придбання її у власність у разі продажу цієї земельної ділянки має орендар, який відповідно до Закону [10] може мати у власності орендовану земельну ділянку (стаття 5), за умови, що він сплачує ціну, за якою вона продається, а в разі продажу на аукціоні – якщо його пропозиція є рівною з пропозицією, яка є найбільшою із запропонованих учасниками аукціону.

Згідно з пунктом 2 статті 133 Земельного кодексу України [2], земельна ділянка, що перебуває у спільній власності (або право спільної оренди земельної ділянки), може бути передана (передано) у заставу за згодою всіх співвласників (співорендарів). В статті 6 Закону України “Про заставу” наголошено на тому, що майно, яке перебуває у спільній власності, може бути передано в заставу тільки за згодою всіх співвласників. Майно, що перебуває у спільній частковій власності може бути самостійним предметом застави за умови виділення його в натурі.

Порядок проведення процедури оренди меліоративних систем визначається Законом України “Про оренду державного та



комунального майна”. Стаття 6 даного нормативного документу передбачає, що орендарями цілісних майнових комплексів можуть бути господарські товариства, створені членами трудового колективу підприємства, його структурного підрозділу, інші юридичні особи та громадяни України, фізичні та юридичні особи іноземних держав, міжнародні організації та особи без громадянства. Пункт 2 статті 4 цього Закону передбачає, що об’єктами оренди не можуть бути цілісні майнові комплекси загальнодержавного значення (у нашому випадку – міжгосподарські меліоративні системи загальнодержавного значення). Відповідно до пункту 1 статті 22, передача цілісних майнових комплексів у суборенду забороняється.

До 1 січня 2005 р. Земельним кодексом України [2] було введено мораторій на операції купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення, проте щороку Верховна Рада України відповідним Законом “Про внесення змін до Земельного кодексу України” продовжує цей мораторій. Продовжено мораторій на операції купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення і на 2012 р. Заборона не поширюється на угоди обміну, передачі у спадщину та при вилученні земельних ділянок для суспільних потреб [127, С. 37].

Закон України “Про меліорацію земель” [8] (14 січня 2000 р.), який теж є важливим документом врегулювання ринку осушених земель, передбачає (стаття 9), що право власності на інженерну інфраструктуру меліоративних систем може належати державі, територіальним громадам сіл, селищ і міст, юридичним особам та громадянам. У статті 14 цього Закону [8] йдеться про те, що до повноважень центрального органу виконавчої влади з питань агропромислової політики у сфері меліорації земель, належить розробка та затвердження умов експлуатації меліоративних систем у разі приватизації майна сільськогосподарських підприємств, які мають у своєму користуванні меліоровані землі, з метою недопущення порушення технологічної цілісності та функціонування меліоративних систем. Що стосується експлуатації



меліоративних систем, то статтею 21 Закону України “Про меліорацію земель” регламентовано порядок процедур проектування будівництва нових і реконструкції існуючих меліоративних систем та окремих об’єктів інженерної інфраструктури, які здійснюються на конкурсних засадах на підставі проектно-кошторисної документації, розробленої, погодженої та затвердженої у порядку, що визначається Кабінетом Міністрів України. Відтак, у статті 24 Закону [8] наголошується на тому, що експлуатація загальнодержавних і міжгосподарських меліоративних систем, які перебувають у державній власності, здійснюється підприємствами, установами і організаціями, що належать до сфери управління спеціально уповноваженого центрального органу виконавчої влади з питань водного господарства. Експлуатація міжгосподарських меліоративних систем, які перебувають у комунальній власності, а також внутрішньогосподарських меліоративних систем здійснюється власниками цих систем або спеціально утвореними ними підприємствами, установами і організаціями. Стаття 28 Закону [8] передбачає, що фінансування витрат на проектування, будівництво (реконструкцію) і експлуатацію меліоративних систем та окремих об’єктів інженерної інфраструктури, на проведення моніторингу зрошуваних та осушуваних земель, інвентаризації меліорованих земель, інвентаризації та паспортизації меліоративних систем здійснюється за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів (крім витрат на проектування, будівництво (реконструкцію) і експлуатацію меліоративних систем та окремих об’єктів інженерної інфраструктури, які надані у концесію).

Таким чином Закон України “Про меліорацію земель” допускає приватну власність на меліоративні системи, а постанова Кабінету Міністрів України від 28.02.2001 р. № 177 “Про врегулювання питань щодо забезпечення захисту майнових прав селян у процесі реформування аграрного сектору економіки”, де зазначено, що внутрішньогосподарські меліоративні системи, які станом на 01.01.1999 р. перебували на балансі колективних



державних сільськогосподарських підприємств, не підлягають розпаюванню і повинні використовуватись спільно, забороняє включати в майновий пай вартість меліоративних систем і витрати на докорінну меліорацію земель. Саме тому з боку держави перш за все необхідно узгодити економічні інтереси власників і користувачів меліоративних систем [153, С. 100].

Із функціонуванням меліоративних систем тісно пов'язана концесія. Закон України “Про концесії” [7] (15 липня 1999 р.) передбачає можливість надання з метою задоволення громадських потреб уповноваженим органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування на підставі концесійного договору на платній та строковій основі юридичній або фізичній особі (суб'єкту підприємницької діяльності) права на створення (будівництво) та (або) управління (експлуатацію) об'єкта концесії (строкове платне володіння). Об'єкт концесії надається за умови взяття суб'єктом підприємницької діяльності (концесіонером) на себе зобов'язань по створенню (будівництву) та (або) управлінню (експлуатації) об'єктом концесії, майнової відповідальності та можливого підприємницького ризику. З 1 січня 2010 р., відповідно до пункту 2 статті 3 цього Закону [7], у концесію можуть надаватися об'єкти права державної чи комунальної власності для будівництва, реконструкції та експлуатації внутрішньогосподарських меліоративних систем та окремих об'єктів їх інженерної інфраструктури. Пунктом 5 цієї статті встановлено, що у випадку, якщо для здійснення концесійної діяльності необхідні земельні ділянки, вони надаються у користування концесіонеру на умовах оренди на термін дії концесійного договору. Пункт 7 цієї ж статті визначає, що у разі прийняття після закінчення строку дії концесійного договору рішення про приватизацію майна об'єкта, що надавався у концесію, у колишнього концесіонера виникає право на викуп цього майна згідно з визначеними умовами приватизації, якщо ним у зв'язку з виконанням умов концесійного договору створено (побудовано) це майно або здійснено його



поліпшення вартістю не менше 25% від вартості майна на момент приватизації.

Важливу роль для ефективного функціонування ринку осушених земель відіграє постанова Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2000 р. № 1704 “Про Комплексну програму розвитку меліорації земель і поліпшення екологічного стану зрошуваних та осушених угідь у 2001-2005 роках та прогноз до 2010 року” (зі змінами) [15]. Дана постанова була прийнята відповідно до виконання Указу Президента України від 23 червня 1998 р. № 670 “Про заходи щодо державної підтримки водогосподарсько-меліоративного комплексу” та з метою підвищення ролі меліорованих земель у продовольчому та ресурсному забезпеченні держави, зменшення залежності сільськогосподарського виробництва від несприятливих природнокліматичних умов, поліпшення екологічного стану сільськогосподарських угідь та створення екологічно безпечних умов експлуатації меліоративних систем. Згідно з програмою, на завершення будівництва, реконструкції меліоративних систем та поліпшення екологічного стану меліорованих угідь передбачалось залучити 411 млн грн. Це становило 31,2% загального обсягу фінансових ресурсів, необхідних для реалізації програми [96, С. 95]. Ця програма включала певні аспекти поліпшення екологічного стану меліорованих земель та приведення їх у належний стан для введення в ринковий обіг.

У 2008 р. на цілі меліорації, згідно з програмою [15], було виділено 728 млн грн, з них 73% – на заробітну плату працівників галузі, 19% – на оплату електроенергії, 6% – на поточний і 2% – капітальний ремонт меліоративних систем [80, С. 64].

Для прикладу, у Рівненській області щороку, відповідно до розроблених програм, виділяються кошти із місцевих бюджетів та залучаються кошти землекористувачів на обслуговування інженерної інфраструктури. Так, у 2009 р. було виділено 499,2 тис. грн, у 2010 р. – 579,6 тис. грн, у 2011 р. – 782,2 тис. грн, у 2012 р. – 808,5 тис. грн. Звісно, цих коштів замало для того, щоб здійснити



радикальні міри з покращення ситуації, оскільки сума коштів, необхідна для забезпечення працездатності інженерної інфраструктури меліоративних систем, що перебуває у комунальній власності, становить 58,9 млн грн на рік.

Вагомим при формуванні ринку осушених земель є проект Закону України “Про ринок земель”, підготовлений Держземагентством [12], який визначає правові та економічні засади організації і функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення. Зокрема, стаття 20 проекту даного Закону [12] “Продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення з меліоративними системами” передбачає, що перехід права власності на земельну ділянку із розташованими на ній інженерною інфраструктурою меліоративних систем та її окремих об’єктів, а також інженерною інфраструктурою міжгосподарських меліоративних систем та її окремих об’єктів не тягне за собою перехід права власності на зазначені об’єкти. Право власності на інженерну інфраструктуру загальнодержавних меліоративних систем та її окремі об’єкти належить виключно державі. Об’єкти інженерної інфраструктури міжгосподарських меліоративних систем можуть перебувати у державній або комунальній власності. Об’єкти інженерної інфраструктури внутрішньогосподарських меліоративних систем можуть перебувати у спільній власності територіальних громад сіл, селищ і міст, юридичних осіб та громадян.

Не допускається здійснення угод із земельними ділянками сільськогосподарського призначення з розташованими на ній інженерною інфраструктурою внутрішньогосподарських меліоративних систем, якщо внаслідок таких угод набувач земельної ділянки або інша особа, що користувалася такими системами, позбавлена права на подальше їх використання чи таке використання для неї є недоцільним або якщо внаслідок таких угод порушується технологічна цілісність та процес функціонування меліоративних систем.



Купівля-продаж земельних ділянок із розташованими на них меліоративними системами допускається лише за письмовим погодженням: власника меліоративних систем – в разі знаходження меліоративних систем у приватній власності; органом, який здійснює управління меліоративними системами – в разі знаходження меліоративних систем у державній власності; відповідним органом місцевого самоврядування – в разі знаходження меліоративних систем у комунальній власності, спільній власності територіальних громад [12].

Нормативним документом, який, на нашу думку, потребує врегулювання, є затверджений постановою Кабінету Міністрів України (13 серпня 2003 р.) “Порядок безоплатної передачі у комунальну власність об’єктів соціальної сфери, житлового фонду, у тому числі незавершеного будівництва, а також внутрішньогосподарських меліоративних систем колективних сільськогосподарських підприємств, що не підлягали паюванню в процесі реорганізації цих підприємств та передані на баланс підприємств- правонаступників” [14]. Таким чином, в Західних регіонах осушені ділянки опинились, переважно, у приватній власності, а внутрішньогосподарські меліоративні системи – частково у власності територіальних громад, а частина залишилась зовсім без власника [44, С. 102]. Тому дане питання потребує особливої уваги та врегулювання з боку держави.

Для подальшої оптимізації землеволодіння і землекористувань, підвищення ефективності використання земельних ресурсів, забезпечення реалізації конституційних прав власності на землю громадян, юридичних осіб та держави, залучення інвестицій в аграрний сектор формується ринок земель сільськогосподарського призначення. Державною цільовою програмою розвитку українського села на період до 2015 року, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 19.09.2007 № 1158 визначено, що формування ринку земель сільськогосподарського призначення, у тому числі осушених, здійснюється шляхом: прийняття Законів України щодо створення та функціонування



ринку земель, ведення Державного земельного кадастру, створення фонду земель державної власності та управління ними; створення єдиної системи реєстрації нерухомості, в тому числі земельних ділянок; сприяння розвитку інфраструктури ринку земель (земельні біржі, аукціони, конкурси тощо); удосконалення підходів до оцінки сільськогосподарських угідь з урахуванням ринкових умов; посилення захисту прав власників земельних ділянок і контролю за ціновою політикою на земельному ринку [136; 28]. Однак на даний час реалізовано далеко не всі наведені заходи, що значно гальмує процес запровадження ринку земель.

Наявні на даний час правові норми, що стосуються розвитку ринку земель, переважно суперечливі. Чинне законодавство значно уповільнює становлення цивілізованого ринку землі. Влада не завжди усвідомлює необхідності формування земельного ринку, який зараз досить ефективно функціонує в тіні. На жаль, в реальному житті за відпрацьованими легітимними схемами здійснюються операції з відчуження земельних ділянок [28, С. 180]. Одна з них регламентується статтею 244 Цивільного кодексу України [3], згідно з якою розпорядження земельною ділянкою може здійснюватись за довіреністю відповідно до певного договору. Нормами діючого Земельного кодексу [2], котрі стосуються мораторію, передбачено, що продавати або іншим способом відчужувати належні земельні ділянки заборонено. Проте це обмеження стосується лише власників земельних ділянок. У випадку, якщо власник земельної частки доручить це третій особі, то операції купівлі-продажу здійснюватимуться цією особою відповідно до положень Цивільного кодексу України.

Наступна операція передбачається статтею 635 Цивільного кодексу [3]. У даному випадку дозволяється використання для операцій із землею попереднього договору. При цьому майбутній покупець земельної ділянки укладає з її власником попередній договір, в якому власник земельної ділянки зобов'язується укласти основний договір купівлі-продажу даної земельної частки після офіційного припинення дії мораторію.



Ще одна операція з відчуження земельних ділянок базується на засадах договору оренди землі, в який вноситься пункт щодо беззаперечного продажу земельної ділянки орендарю відразу після відміни мораторію. В таких випадках, як правило, сума вартості землі орендодавцю виплачується в момент підписання договору оренди, а він, в свою чергу, дає письмове зобов'язання повернути гроші у разі, якщо такий продаж з тих чи інших причин не відбудеться [140, С. 18].

На сьогоднішній день катастрофічним є той факт, що ніхто в Україні не має достовірної інформації про масштаби тінювих операцій у сфері купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення. Продовження таких негативних явищ у майбутньому загрожують селянам і економіці держави [136; 140]. Тому питання врегулювання та відміни мораторію на здійснення ринкових операцій із землями сільськогосподарського призначення потребують нагального вирішення, оскільки мораторій перешкоджає ефективному використанню земель, їх поліпшенню та меліорації.

Існуючий в Україні мораторій на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення шляхом їх продажу, обмежує права землевласників, що закріплені пунктом 1 статті 90 Земельного Кодексу України [2]: “Власники земельних ділянок мають право продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину”. Продовження мораторію гальмує створення цивілізованого ринку сільськогосподарських земель і, замість вирішення існуючих проблем, призводить до нагромадження нових.

Варто відмітити той факт, що положення, які затверджені в Земельному кодексі України, не охоплюють всієї сукупності питань, необхідних для формування земельного ринку. А земельні закони – це відображення певних соціальних цінностей. Це – певна філософія, у якій проявляється розуміння місії землекористування. Тому основною передумовою для ефективного функціонування земельного ринку, в тому числі на осушених землях є розробка та



затвердження пакету законопроектів у цьому напрямку. Зокрема, насамперед, Закону України “Про ринок земель”. Цей закон поряд із Законом “Про Державний земельний кадастр” мають створити оптимальні умови для ринку земель в Україні, чітко визначивши порядок проведення та реєстрації угод. Необхідно також ухвалити Закони “Про державний земельний банк” і “Про іпотеку землі”. Це дозволить державі бути повноцінним гравцем на ринку землі, сприятиме запровадженню цивілізованого механізму іпотечного кредитування землекористування та підвищенню інвестиційної активності галузі. Далі – Закони “Про державну інвентаризацію земель”, “Про спрощення процедури розмежування земель державної та комунальної власності”, “Про викуп земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб” [118, С. 34]. Крім того, доцільно ухвалити пакет законодавчих актів з охорони ґрунтів, які сприятимуть ефективнішому здійсненню земельної реформи, сталому екологічно збалансованому землекористуванню, зокрема: Закони “Про збереження ґрунтів та охорону їх родючості”; “Про раціональне використання ґрунтів і ґрунтову родючість”; “Про статус особливо цінних ґрунтових об’єктів”; “Про виведення деградованих земель із ріллі та їх консервацію”; “Про землю як об’єкт застави”; “Про цінову політику у земельних відносинах і купівлю-продаж земель”; “Про страхування родючості земель” [15]. Лише після ухвалення цих та інших законів можна буде вести мову про запровадження ринку земель, у тому числі осушених.

Таким чином, державне регулювання формування ринку осушених сільськогосподарських земель направлене на створення багаторівневої системи землекористування на основі рівності всіх форм власності на землю, вирішення завдань раціонального та ефективного використання осушених земель, зростання їх інвестиційної привабливості, збереження цілісності меліоративних систем.



1.3. Методичні підходи до визначення вартості осушених земель

Земля – основа всіх процесів життєдіяльності суспільства. Вона займає унікальне та ключове положення серед інших об'єктів нерухомості, оскільки утворює простір для їх розміщення. Як природний ресурс, об'єкт нерухомості та основний засіб виробництва землі, в тому числі осушені, підлягають вартісній оцінці. Адекватна оцінка осушених земель детермінує їх як важливий фактор повноцінного функціонування і розвитку ринку сільськогосподарських земель та економіки країни загалом. Об'єктивна оцінка осушених земель необхідна для здійснення ефективного управління ними і реалізації прозорої та раціональної земельної політики держави.

Відсутність вартісної оцінки осушених земель, механізмів визначення їх ціни призводить до втрати стимулюючої функції раціонального використання осушених сільськогосподарських земель, до дисбалансу економічних умов господарювання на осушених землях різної якості, втрати відповідальності за їх родючість. Зрештою, це негативно позначається не лише на економіці окремо взятого суб'єкта господарювання, але й на економіці сільського господарства країни загалом.

Тому поява категорій “вартості землі”, “ціни землі” тісно пов'язана з якісно новим підходом до здійснення господарської діяльності на землі, раціонального її використання [112; 127; 58, С. 118].

Земельна ділянка виступає як особливий вид товару, що має унікальні споживчі властивості, які визначаються насамперед природнокліматичними особливостями, ґрунтотворним процесом, вмістом поживної речовини тощо. Зазначимо, що споживча вартість землі як товару може бути збільшена за рахунок інтенсифікації землеробства, поліпшення земельної ділянки, що здійснено попереднім користувачем земельної ділянки. Тобто кінцева



споживча вартість землі включає в себе природну та економічну родючість.

Економічна родючість – це здатність землеробства, зумовлена соціально-економічними факторами, використовувати і підвищувати природну родючість ґрунту. Рівень економічної родючості ґрунту залежить від характеру спеціалізації господарства, вирощуваних культур та їх врожайності. Тому лише економічна родючість найповніше і всебічно відображає продуктивну здатність землі. Оскільки від економічної родючості залежить продуктивність сільського господарства, то відповідно остання спроможна підвищити вартість землі. Якщо розв'язати проблему економічної родючості землі, то відповідно вирішаться проблеми ефективності функціонування сільськогосподарського виробництва, а також інвестиційного забезпечення сільського господарства. Саме на це спрямовані заходи з оптимізації посівних площ сільськогосподарських культур в існуючих організаційно-правових формах господарської діяльності. Необхідно забезпечити взаємоузгодженість їх товарного та агротехнічного значення [110; 111; 112; 58, С. 119].

Вартість осушених земель на момент придбання визначається також розміром економічних вигод, які очікуються від володіння, користування, розпорядження ними. Вартість осушених земель повинна включати поточну вартість всіх майбутніх доходів і враховувати постійне зростання цієї вартості під впливом збільшення попиту та обмеження пропозиції.

Вартість осушених земель характеризується їх унікальністю, довговічністю, сталістю, місцем розташування, відносною обмеженістю пропозиції, специфічною користю конкретної земельної ділянки. Вона може бути збільшена за рахунок проведених заходів з інтенсифікації. Таким чином, розглядаючи осушені землі, перш за все як економічний об'єкт, а не природний ресурс, необхідно визнати їх як одне із джерел отримання доходу [58, С. 117].



При умові включення вартості осушених земель в ринковий обіг, їх ціна буде визначатися із врахуванням попиту-пропозиції. Формування ціни на осушені землі є одним із важливих чинників впливу на економічні результати діяльності землекористувачів, розвиток галузі, прийняття політичних рішень на загальнодержавному рівні.

Попит на землю визначатиметься кількістю осушених земель, яку покупці готові купити для ведення сільськогосподарського виробництва. Попит на осушені землі формується під впливом таких чинників, як родючість ґрунту, можливість їх збільшення, тип та механічний склад ґрунту, водний та тепловий режим, рельєф, конфігурація земельних ділянок, місце розташування відносно ринків збуту та постачання сировини, науково-технічного прогресу, наявності шляхового сполучення рівня конкуренції, податків, ставок за користування кредитом, рівня зайнятості населення, його доходів, ділової активності тощо.

На пропозицію землі впливають такі чинники, як її родючість та місце розташування. В свою чергу рівень родючості визначається якістю ґрунту, кліматом, рівнем агротехніки, підбором і раціональним розміщенням культур, наявністю достатньої кваліфікації та трудового досвіду людей, котрі працюють на землі тощо. Виходячи з особливостей осушених земель, їх просторового обмеження, наявної інженерної інфраструктури, збільшити пропозицію осушених земель неможливо. Відповідно ціна осушених земель не буде визначатися їх пропозицією.

Таким чином, в умовах реформування земельних відносин ключовим питанням запровадження ринкових механізмів у сфері землекористування є формування економічно обґрунтованої ціни на землю, що дає її власникам широкі можливості залучення інвестицій для інтенсивної розбудови галузі [45, С. 49].

Ціна землі являє собою грошове вираження вартості земельної ділянки, яка трансформується під дією ринкового попиту на неї [127; 58, С. 120]. Ціна на осушені землі має важливе значення не лише з огляду визначення їх ринкової вартості при здійсненні



операції купівлі-продажу, але й, у першу чергу, при визначенні розмірів власного капіталу, що є основою для визначення фінансової стратегії розвитку.

Величина ціни осушених земель визначається рівнем господарювання на них, що супроводжується зростанням доходності сільськогосподарського виробництва. Ціна осушених сільськогосподарських земель значною мірою залежить від очікуваних прибутків у ході діяльності на цих землях в майбутньому.

Ціна осушених земель повинна враховувати можливу величину врожаю, нормативні затрати на його вирощування, реалізацію, а також прибуток, який буде отримано. При цьому, не варто забувати про те, що занижена ціна на осушені землі може призвести до неконтрольованого монопольного їх скуповування через підставних осіб як вітчизняними, так й іноземними громадянами, а завищена – гальмуватиме ринкові процеси в сільському господарстві. Як і будь-який товар, осушені землі мають споживчу і ринкову вартість. Споживча вартість відображає вартість речей для конкретного користувача. Ринкова – це найбільш ймовірна ціна продажу їх на відкритому і конкурентному ринку. Земля, в тому числі осушена, включається в економічний обіг як ресурс, що не має альтернатив взаємозаміни в багатьох сферах діяльності [141, С. 246].

Існує й інший підхід. Земля в багатьох країнах світу є об'єктом купівлі-продажу внаслідок узаконеної приватної власності на землю. Однак земля – унікальний продукт природи і на неї початково не затрачена праця. З часом витрати праці на поліпшення якості землі постійно зростають. Якщо абстрагуватися від таких витрат, то ціна на землі, в тому числі осушені, ґрунтується не на вартості, а на величині доходу, який вона приносить своєму власникові (ренті) [127, С. 221]. Таким чином, в ринковій економіці використання капітального активу передбачає отримання доходу. Дохід від використання землі у виробничому процесі називається



рентою. Рента є основною економічною категорією, що характеризує землю як капітал [58, С. 113].

З викладеного вище випливає, що власник може продати землю за умови, якщо отримана сума буде меншою, ніж дохід у відсотковій формі, одержаний від вкладання цієї суми в банк. Внаслідок цього ціна землі є капіталізованою земельною рентою і визначається за формулою:

$$\text{Ціна землі} = \frac{\text{Рента}}{\text{банківський відсоток}} \times 100. \quad (1.1)$$

Спираючись на викладене вище, варто відмітити, що серед вчених-економістів ведуться тривалі дискусії з приводу рентних відносин. З'ясовується головне питання – вплив ренти на ціну сільськогосподарського продукту: рента формує ціну виробленого продукту, чи сама ціна виступає рентоутворюючим фактором. Від А. Сміта до Д. Рікардо чіткої відповіді не прослідковується, хоча у Д. Рікардо є однозначним висновок про те, що хліб не тому дорогий, що виплачується рента, а рента виплачується тому, що хліб дорогий. Звідси цілком зрозуміло, що рента залежить від ціни землі, а не навпаки. Цей висновок дуже важливий для розвитку економіки на сучасному етапі, коли відбувається перехід до приватної власності на землю і починають розвиватись орендні земельні відносини. Спростовується аргумент проти приватної власності, який полягає у твердженні, що визнання ренти, а значить і запровадження орендної плати, може призвести до різкого підвищення цін на сільськогосподарську продукцію. Щоправда, виходячи з теорії абсолютної ренти, розробленої К. Марксом, слід зазначити, що абсолютна рента здорожчує сільськогосподарський продукт [71].

Важливою складовою формування економічно обґрунтованої ціни на осушені землі є їх оцінка. Згідно зі статтею 5 Закону України “Про оцінку земель” [11], залежно від мети та методів проведення, оцінка земель поділяється на такі види: бонітування



грунтів; економічна оцінка земель; грошова оцінка земельних ділянок.

Відповідно до Закону [11], бонітування ґрунтів – порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, що мають сталий характер і суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природнокліматичних умовах. Дані бонітування ґрунтів є складовою частиною Державного земельного кадастру та основою проведення економічної оцінки сільськогосподарських угідь і враховуються при визначенні екологічної придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур, а також втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва. Бонітування ґрунтів проводиться відповідно до державних стандартів, норм і правил, а також інших нормативно-правових актів на землях сільськогосподарського призначення та лісового фонду. Бал бонітету враховує такі основні показники: глибина гумусового горизонту, вміст гумусу в орному шарі, вміст фізичної глини, вологість ґрунту, забезпеченість елементами живлення (азот, фосфор, калій), негативних властивостей ґрунтів: наявність чагарників, клімат, зрошення, урожай [75]. Враховуючи наведені вище фактори, можуть застосовуватись два методичних підходи до визначення ціни землі. Перший враховує агровиробничу якість землі (бонітетна оцінка землі) і стабільний безкризовий розвиток економіки:

$$Ц = \frac{20 \times C \times B}{41 \times r} \times 100, \quad (1.2)$$

де Ц – ціна землі, яка з метою порівняння із цінами в розвинутих країнах визначається у доларах США;

20 – чистий прибуток з 1 гектара пшениці, ц, який становить 1/3 природноекономічного потенціалу озимої пшениці з 1 гектара ріллі (за даними науковців 60 ц/га) при 41 балу бонітету;

Б – бонітетна оцінка землі;

41 – середньозважений бал бонітету землі в Україні;



C – ціна 1 ц пшениці ($C = 12$ доларів за 1 ц);

r – банківська норма відсотка.

Зазначимо, що для визначення ціни землі необхідно враховувати районовані у певній природно-економічній зоні, найбільш прибуткові культури. Наприклад, кукурудзу та сою – для аграрного штату Айова (США), пшеницю, соняшник, цукрові буряки – для Лісостепової зони України.

Другий підхід є характерним для ринкової економіки, враховує надходження чистого прибутку в результаті використання землі та банківську норму відсотка:

$$Ц = \frac{Д}{r} \times 100, \text{ дол. США}, \quad (1.3)$$

де $Д$ – чистий прибуток від вирощування стратегічної культури.

Однак у кризовий період в агропромисловому комплексі ціна сільськогосподарських земель, в тому числі осушених, в значній мірі не відповідає їх товарному потенціалу, адже економічна ефективність сільськогосподарського виробництва, при високій нормі банківського відсотка, залишатиметься низькою. Наведене необхідно враховувати у процесі введення осушених земель до ринкового обігу.

Використання бала бонітету, на нашу думку, знижує достовірність встановлення справедливої ціни землі. Варто відмітити, що на землях сільськогосподарського призначення його визначення повинно проводитись не рідше одного разу на 7 років. Однак бонітування ґрунтів, в тому числі на осушених землях, за агрономічними властивостями востаннє було проведено в 1993 р. згідно із завданням Кабінету Міністрів України, що знижує на сьогодні доцільність та правдивість даних про бали бонітету ґрунтів.

Що стосується економічної оцінки земель, то такі дані є основою при проведенні нормативної грошової оцінки земель, аналізі ефективності їх використання порівняно з іншими природними ресурсами та визначенні економічної придатності



земель сільськогосподарського призначення для вирощування сільськогосподарських культур [13].

Економічна оцінка земель, в залежності від мети і завдань, поділяється на загальну і часткову. Загальна оцінка проводиться за результатами господарської діяльності, а часткова – за ефективністю вирощування сільськогосподарських культур зокрема. Загальна оцінка проводиться за трьома показниками: вартістю валової продукції, окупністю затрат та диференціальним доходом; часткова економічна оцінка – за урожайністю, окупністю затрат та диференціальним доходом [13]. Востаннє економічна оцінка земель проводилась у 80-х рр. минулого століття, однак, відповідно до діючого в Україні законодавства, економічна оцінка земель сільськогосподарського призначення повинна проводитись не рідше, як один раз на 5-7 років.

Для визначення ціни землі як складової капіталу використовується грошова оцінка землі [58, С. 125]. Грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною і експертною.

Відповідно до статті 13 Закону України “Про оцінку земель” [11], нормативна грошова оцінка земель, в тому числі осушених, проводиться у разі: визначення розміру земельного податку; визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності; визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом; визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва; розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель. Нормативна грошова оцінка земель проводиться для: розташованих у межах населених пунктів земельних ділянок сільськогосподарського призначення незалежно від їх цільового призначення та земель, розташованих за межами населених пунктів – не рідше, ніж один раз на 5-7 років, а несільськогосподарського призначення – не рідше, ніж один раз на 7-10 років.



За час, що минув від моменту проведення нормативної грошової оцінки, її величина зросла у 3,2 рази (з урахуванням добутку коефіцієнтів індексації за 1996-2009 роки). Якщо у 1995 р. оцінка 1 га сільськогосподарських угідь України становила 3543 грн, а ріллі – 3734 грн [26, С. 33], то на кінець 2011 р. – відповідно 11338 і 11949 грн. Станом на 01.01.2012 р. показник грошової оцінки ріллі було збільшено в 1,756 рази. За даними Держземагентства, кумулятивне значення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель з 1995 р. станом на 01.01.2015 р. становить 3,997.

Законодавством України [17] встановлено, що нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення, на які відсутні матеріали економічної оцінки, визначається за аналогічними агровиробничими групами ґрунтів, які до них прилягають. На відносно гірших землях, на яких не створюється диференційований рентний дохід (з нульовим або від'ємним показником оцінки), нормативна грошова оцінка визначається величиною абсолютного рентного доходу – 1,6 ц зерна з 1 га. В основу визначення нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель покладено рентний дохід, який створюється при виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель, проведеної в 1988 році. Для розрахунку грошової оцінки орних земель використані такі дані: середньорічна урожайність зернових культур за 1986-1990 роки (31,5 ц/га); середньорічна ціна продажу одного центнера зерна за 1986-1990 роки (17 крб); середньорічні витрати на один гектар вирощування зерна за 1986-1990 роки (303 крб); коефіцієнт норми рентабельності виробництва, що використовувався при проведенні економічної оцінки земель у 1988 р. (0,35); абсолютний рентний дохід, який створюється на гірших за якістю землях в сільському господарстві та встановлений в Україні на гектар угідь в розмірі 1,6 ц зерна [50, С. 138-139]. Варто відмітити, що в умовах інфляції рентний дохід обчислюється в натуральних одиницях (у центнерах зерна), який при визначенні грошової оцінки переводиться у вартісний вираз за поточними цінами на дату оцінки. Величина нормативної грошової оцінки є добутком річного рентного доходу і



терміну його капіталізації. Термін капіталізації встановлюється в розмірі 33 роки. Однак, починаючи з 1991 р., спостерігалось значне зростання цін на технічні засоби, пальне й мастильні матеріали, добрива, засоби захисту рослин, також відбувалися інфляційні процеси, падіння реальної заробітної плати при одночасному зниженні врожайності сільськогосподарських культур. По суті проходило подорожчання виробництва сільськогосподарської продукції вищими темпами, ніж підвищення ринкових цін на неї. Крім цього, за період, що минув, значно змінилися умови виробництва, економічні та соціальні показники, що призвело до зменшення запасів поживних речовин у ґрунтах і відповідно до значного зниження врожайності сільськогосподарських культур. У зв'язку з цим виникає потреба в уточненні показників оцінки земель. Уточнення показників бонітування ґрунтів вплине на підвищення ефективності проведення оцінки аграрного природокористування [129, С. 8-9].

Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки (території сільськогосподарських угідь, що перебувають у власності або користуванні юридичних та фізичних осіб, у тому числі земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосяння та випасання худоби) визначається на основі шкал грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів. Шкали нормативної грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів розраховуються за формулою [16]:

$$Г_{agr} = \frac{Г \times Б_{agr}}{Б}, \quad (1.4)$$

де $Г_{agr}$ – нормативна грошова оцінка гектара агропромислової групи ґрунтів (у гривнях);

$Г$ – нормативна грошова оцінка гектара відповідних угідь у сільськогосподарському підприємстві (у гривнях);

$Б_{agr}$ – бал бонітету агропромислової групи ґрунтів;

$Б$ – бал бонітету гектара відповідних угідь у сільськогосподарському підприємстві. Загальна нормативна грошова оцінка земельної ділянки визначається сумою добутоків



площ агровиробничих груп ґрунтів на їх нормативні грошові оцінки.

Національним аграрним університетом України запропоновано наступну формулу для обчислення грошової оцінки земель [150, С. 161-162]:

$$Г = \frac{С \times У \times Б_з}{Б_к \times Ч}, \quad (1.5)$$

де Г – грошова оцінка землі, грн/га;
С – ціна 1 ц пшениці, грн;
У – урожайність пшениці, ц/га;
Б_з – бонітет ґрунту конкретного землекористувача, бали;
Б_к – середньозважений бонітет ґрунтів по країні, бали;
Ч – норма банківського проценту.

Дотримуючись подібного принципу, В. Дмитренко, Ю. Махортов пропонують наступну формулу для розрахунку грошової оцінки орних земель [60]:


$$Г = \frac{(Ц \times У) \times Б_i \times 0,35}{Б_к \times 0,02}, \quad (1.6)$$

де Г – грошова оцінка 1 га орних земель, дол.;
Ц – світова ціна на зерно (130 дол. За 1 т);
У – середня урожайність зернових по регіону за останні 5 років, т/га;
0,35 – коефіцієнт норми рентабельності, використаний при економічній оцінці землі;
Б_к – середній бал бонітету ґрунтів по країні;
Б_і – середній бал бонітету ґрунтів по і-тому регіону;
0,02 – норма амортизації землі (відновлюваної вартості), виходячи із строку її служби 50 років.

За умов функціонування ринку земель, в тому числі осушених, мінімальна ціна землі буде визначатись на основі експертної грошової оцінки [69, С. 6], але вона повинна бути меншою нормативної оцінки ріллі. Однак методика нормативної



грошової оцінки земель була розроблена у 80-х роках минулого століття. В неї закладено вартість зерна третього класу, а розрахунки зазначено ще у карбованцях. Проте прогнозується подальше поступове збільшення нормативної грошової оцінки земель. Загалом українські сільськогосподарські землі оцінюються вітчизняними та зарубіжними експертами у 60-70 млрд. євро [159, С. 47].

Важлива роль при вивченні питання визначення вартості осушених земель має бути приділена експертній грошовій оцінці земель, об'єктами якої є земельні ділянки або їх частини з певним місцем розташування та визначеними щодо них правами. При цьому земельна ділянка (її частина) розглядається як вільна від поліпшень та придатна для найбільш ефективного використання.

Експертна грошова оцінка передбачає визначення ринкової (імовірної ціни продажу на ринку) або іншого виду вартості об'єкта оцінки (заставна, страхова, для бухгалтерського обліку тощо), за яку він може бути проданий (придбаний) або іншим чином відчужений на дату оцінки відповідно до умов угоди.

Інформаційною базою для проведення експертної грошової оцінки осушених земель можуть бути [13]: документи, що підтверджують права, обов'язки та обмеження стосовно використання осушених земель; матеріали про фізичні характеристики осушених земель, якість ґрунтів, характер та стан земельних поліпшень, їх використання згідно із законодавством; відомості про місце розташування осушених земель, природні, соціально-економічні, історико-культурні, містобудівні умови їх використання, екологічний стан та стан розвитку ринку нерухомості в районі розташування осушених земель; інформація про ціни продажу (оренди) подібних об'єктів, рівень їх доходності, час експозиції об'єктів цього типу на ринку; дані про витрати на земельні поліпшення та операційні витрати, що склалися на ринку, а також про доходи і витрати виробництва та реалізації сільськогосподарської і лісогосподарської продукції; проекти землеустрою, схеми планування територій та плани земельно-господарського устрою, згідно з якими передбачається зміна існуючого використання осушених земель, що може вплинути на



вартість об'єкта оцінки; інші дані, що впливають на вартість об'єкта оцінки.

Експертна грошова оцінка осушених земель проводиться в такій послідовності: обстеження земельної ділянки та вивчення ситуації на ринку землі; визначення виду вартості осушених земель відповідно до умов угоди; складання завдання на оцінку та укладання договору про оцінку; збирання, оброблення та аналіз вихідних даних, необхідних для проведення оцінки; визначення найбільш ефективного використання осушених земель; вибір та обґрунтування методичних підходів; визначення вартості осушених земель за обраними методичними підходами та формулювання остаточного висновку; складання звіту про оцінку.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок, в тому числі осушених, проводиться відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 року № 1531 “Про експертну грошову оцінку земельних ділянок” [13]. Для проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки, з метою оцінки будь-якого об'єкту (активу чи сукупності активів), застосовують наступні оціночні методичні підходи (табл. 1.4):

Таблиця 1.4

Оціночні методичні підходи експертної грошової оцінки земель*

Джерело	Назва оціночних методичних підходів		
Міжнародні стандарти оцінки	порівняння продажів	дохідний	витратний
Національний стандарт №1	Порівняльний	дохідний	витратний
Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок	зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок	капіталізація чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма)	врахування витрат на земельні поліпшення

*Джерело: [142, с. 16]



I. За Методикою експертної грошової оцінки земельних ділянок: 1) капіталізація чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма); 2) зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок; 3) урахування витрат на земельні поліпшення.

II. Згідно зі статтею 38 Національного стандарту №1 “Загальні засади оцінки майна і майнових прав”:

- 1) витратний;
- 2) дохідний;
- 3) порівняльний.

III. В МПО1 (п. 5.10) і Основних і основних положеннях загальноприйнятих принципів оцінки (п. 9) Міжнародних стандартів оцінки:

- 1) порівняння продажів;
- 2) дохідний;
- 3) витратний [142, с. 15-16].

Відповідно до Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок (Наказ Держкомзему України від 9 січня 2003 р. № 2) для визначення вартості земельних ділянок експерт може використовувати 9 методів (табл. 1.5).

До звіту включаються:

- назва об’єкта оцінки та місця розташування осушених земель, дата оцінки, найменування замовника та оцінювача, їх місцезнаходження, банківські реквізити, ідентифікаційні коди – для юридичних осіб; прізвище, ім’я та по-батькові, паспортні дані, ідентифікаційні номери – для фізичних осіб;

- мета проведення оцінки та обґрунтування вибору відповідної бази оцінки;

- основні передумови, припущення та обмеження щодо застосування результатів оцінки;

- опис та аналіз зібраних і використаних вихідних даних;

- аналіз найбільш ефективного використання об’єкта оцінки;

- обґрунтування застосування методичних підходів, методів та оцінних процедур;

- визначення (розрахунок) вартості об’єкта оцінки за обраними методичними підходами та узгодження отриманих результатів;



Методи оцінки земельних ділянок*

Порівняльний підхід – зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок	Витратний підхід – врахування витрат на земельні поліпшення	Доходний підхід – капіталізація чистого операційного або рентного доходу (пряма і непряма)
1. Метод попарного зіставлення	-	-
2. Метод статистичного аналізу ринку	-	-
-	-	3. Інвестиційний метод (метод капіталізації ЧОД _а): ЧОД _L / R _{L1}
-	-	4. Метод зисків (метод капіталізації земельної ренти): $\frac{D_{L(\text{від ренти})}}{R_{L2}}$
5. Економічний метод: V _о (від продажу) - V _в (витрати на земельні поліпшення + прибуток інвестора)		-
6. Метод співвіднесення (перенесення): V _о (від продажу) × L		-
-	7. Метод залишку для землі: (ЧОД _о / R _о) - V _в	
-	8. Метод розподілення доходу: (ЧОД _о - ЧОД _в / R _L) = (ЧОД _о - V _в × R _в / R _L)	
9. Метод розвитку (можливого альтернативного використання згідно з НЕВ): $\sum_{k=1}^n \frac{D_k(\text{передбачуване використання}) - OB_k(\text{оп. витрати})}{(1+i)^k} - \sum_{k=1}^m \frac{B_k(\text{витрати на перехід})}{(1+i)^k}$		

*Джерело: [17; 142, с. 17]



оцінки (підстави проведення даної оцінки, письмова заява оцінювача про якість використаних вихідних даних та іншої інформації, результат особистого огляду об'єкта оцінки, дотримання вимог законодавчих та інших нормативно-правових актів щодо оцінки осушених земель та прав на них, що має важливе значення для визначення достовірності та об'єктивності оцінки та висновку про вартість об'єкта оцінки);

- висновок про вартість об'єкта оцінки, який готується на підставі порівняльного аналізу отриманих результатів оцінки за обраними методичними підходами та ринковими даними.

При застосуванні методичного підходу, який ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, що осушуються, у звіті зазначаються фактори, за якими проводиться порівняння, та розміри поправок у ціні продажу земель, обраних для порівняння із земельною ділянкою, що оцінюється [142].

При застосуванні методичного підходу, який ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу від земельної ділянки, у звіті відображаються:

- розрахунок річного доходу від ефективного використання осушених земель, з урахуванням обтяжень та обмежень;

- величина ставки капіталізації щодо конкретної земельної ділянки, що осушується.

При застосуванні методичного підходу, який ґрунтується на врахуванні витрат на земельні поліпшення, у звіті відображається рівень цін продажу поліпшених ділянок та витратна земельні поліпшення, які склалися на ринку.

У “чистому вигляді” застосовуються лише порівняльний і дохідний підходи (див. п. 2.7 Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок). Витратний підхід для оцінки земельних ділянок самостійно не використовується, а лише в поєднанні або з порівняльним, або з дохідним.

Варто відмітити, що з метою проведення паспортизації полів і земельних ділянок, Рівненським обласним державним проектно-технологічним центром охорони родючості і якості ґрунтів здійснюється еколого-агрохімічна оцінка ґрунтів, за допомогою якої визначають їх родючість та забрудненість токсикантами.



Дослідження ґрунтів на осушених землях повинно проводитись один раз на три роки, на богарних – на п'ять років. При зміні власника чи користувача землі її паспортизацію необхідно здійснювати в обов'язковому порядку незалежно від часу останнього обстеження. На даний час у Рівненській області проведено дев'ять турів обстеження.

Документом, в якому зосереджена інформація про родючість ґрунтів та їх агроекологічний стан є еколого-агрохімічний паспорт поля. Користуючись таким паспортом, обґрунтовують заходи, спрямовані на раціональне використання та підвищення родючості ґрунтів, поліпшення їх агроекологічного стану. Весь комплекс робіт, необхідних для складання еколого-агрохімічних паспортів, проводиться згідно з “Методикою суцільного ґрунтово-агрохімічного моніторингу сільськогосподарських угідь України” (Київ, 1994 р.) [95], “Еколого-агрохімічною паспортизацією полів та земельних ділянок (КНД)” (1996 р.), “Агроекологічним моніторингом та паспортизацією сільськогосподарських земель” (2002 р.), “Методикою агрохімічної паспортизації земель сільськогосподарського призначення” (Київ, 2003 р.).

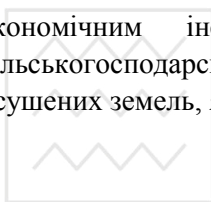
Матеріали еколого-агрохімічної паспортизації полів використовуються у ході аналізу господарської діяльності сільськогосподарських підприємств, паюванні земель колективних господарств, виділенні земельних ділянок фермерам, під колективні сади та городи, для забудови, а також при встановленні порядку та орендної плати за землю. Для визначення рівня родючості та продуктивності ґрунту розраховують також ресурс поля в зернових одиницях через ціну 1 бала в зернових одиницях, помножену на зведений показник еколого-агрохімічної оцінки. Ціна одного балу – це величина урожаю сільськогосподарських культур, що припадає на один бал оцінки поля або земельної ділянки. Ціна бала є загальнодержавним показником і розраховується на основі польових дослідів на ґрунті, прийнятому за еталон, шляхом ділення врожаю всіх сільськогосподарських культур в зернових одиницях,



одержаного без добрив за рахунок “природної” родючості ґрунту, на його еколого-агрохімічну оцінку в балах. Вона виражає здатність ґрунту, залежно від його родючості, забезпечити врожай без внесення добрив. Ціна одного бала еталонного ґрунту в цілому для України становить 0,41 ц кормових одиниць. Показник ресурсу родючості ґрунтів використовується при програмуванні урожаїв сільськогосподарських культур, аналізі господарської діяльності колективних і фермерських господарств, встановленні податку на землю, ціни землі тощо [95].

Отже, при обґрунтуванні рішення щодо купівлі осушених земель, їх власник завжди виходитиме з того, що сума очікуваного доходу від них в майбутньому буде не меншою, ніж їх ціна на момент укладання угоди.

Таким чином, вартість осушених земель є важливим економічним інструментом формування ринку осушених сільськогосподарських земель. Вона – результат оцінювання осушених земель, як частини земельного капіталу.





ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ОСУШЕНИХ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

2.1. Характеристика стану використання осушених земель

Весь земельний фонд світу (без Антарктиди) складає 13 млрд га. Непродуктивні землі (льодовики, яруги, пустелі) становлять 15% фонду. З решти земельного фонду – 34% припадає на сільськогосподарські угіддя, у тому числі рілля – 11%, луки та пасовища – 23% [151, С. 118]. На одну особу в світі припадає в середньому 0,25 га ріллі (в Європі – 0,42 га).

На світовому та загальноєвропейському рівні Україну вирізняє значна площа сільськогосподарських угідь, особливо рілля, що пов'язано з високою природною якістю українських земель, великою питомою вагою в їх складі чорноземів. Сільськогосподарські угіддя України становлять 18,9% загальноєвропейських, а рілля – відповідно 26,9% [150; 151, С. 128]. Україна входить в число провідних мінерально-сировинних держав, займаючи всього 0,4% земної суші і маючи 0,8% населення планети, має в своїх надрах 5% мінерально-сировинного потенціалу світу, володіє 3% світових і 23% [39, С. 492] європейських ресурсів чорноземів (рис. 2.1).

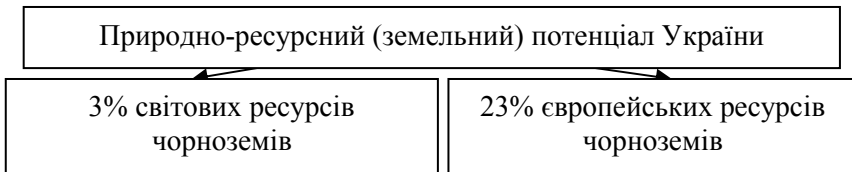


Рис. 2.1. Природно-ресурсний потенціал України*

*Джерело: [134]

Земельний фонд України – найбільшої країни, яка повністю знаходиться в Європі, становить 60,3 млн га. Це 5,7% території Європи [40, С. 201] і 0,44% території світу.



Сільськогосподарські угіддя нашої країни займають 42,8 млн га або 70,9% території, у тому числі: 32,48 млн га – рілля (53,8%), 7,9 млн га – природні кормові угіддя сіножатей і пасовищ (13,1%), 896,5 тис. га – багаторічні насадження (1,5%), 310,2 тис. га – перелogi (0,5%). Ліси та інші лісовкриті землі займають близько 10,6 млн га (17,6%) території країни, забудовані землі – 2,5 млн га (4,2%), води – 2,4 млн га (4%), заболочені землі – 979,9 тис. га (1,6%), інші – 1,0 млн га (1,7%).

Для України в цілому характерна компонентна структура природно-ресурсного потенціалу, в якій частка мінеральних ресурсів сягає 28,3%, водних ресурсів – 13,1%, земельних – 44,4%, лісових – 4,2%, тваринних – 0,5% і рекреаційних – 9,5% сукупного потенціалу. Площа ріллі, що припадає на одного мешканця України в 3-4 рази вища, ніж в країнах Західної Європи. Забезпеченість України сільськогосподарськими угіддями дуже висока і становить 0,8 га на одного жителя [47, С. 50]. Наші землі здатні прогодувати приблизно 150 млн чол., проте фактичне споживання продуктів харчування за їх основними видами на душу населення в Україні нижче від нормативних показників. Рівень використання сільськогосподарських угідь характеризується дуже низьким виробництвом валової продукції – віддача 1 га у нас становить 270-320 євро. У країнах ЄС – понад 2000 євро [138, С. 5].

В Україні із 1990 р. проводиться земельна реформа, в результаті якої відбулась демонополізація державної форми власності на землю. Об'єктом реформування стали землі майже 12 тис. господарств, а 6,77 млн селян набули права на земельну частку (пай). Однак сьогодні формування нових землеволодінь відбувається без врахування інженерної та соціальної інфраструктур на селі. Нині близько 5 млн га орних земель (понад 15%) є деградованими і малопродуктивними, проте дійсна площа таких земель практично невідома, оскільки якісна оцінка земель із 1993 р. не проводиться [139, С. 12]. За обрахунками вчених загальна нормативна грошова оцінка земель нашої держави орієнтовно становить 330 трлн грн.



У зв'язку з відсутністю досконалих інструментів регулювання ринку земель, залишається законодавчо заблокованим один із найбільших сегментів ринку земель – ринковий обіг меліорованих земель, який, на нашу думку, є надзвичайно актуальним на даний час, оскільки меліорація земель є головним чинником інтенсифікації сільського господарства, важливою складовою забезпечення сталого виробництва сільськогосподарської продукції, особливо в роки з несприятливими погодними умовами. Водний режим та умови ведення сільськогосподарського виробництва на переважній території України є несприятливими. У поліських і західних областях держава несе значні збитки від перезволоження земель і паводків, степові райони вражають періодичні (в середньому кожні 2-3 роки) посухи, сухоті, пилові бурі, значні площі сільськогосподарських угідь перебувають у стані недостатнього та нестійкого зволоження.

Меліоровані землі є фактично страховим фондом держави. Від ефективності їх використання та збереження залежить економічна, екологічна та соціальна ситуація в країні [15]. Із 5,75 млн га меліорованих земель України, 3,3 млн га або 8% від загальної площі сільськогосподарських угідь осушується, решта 2,45 млн га або 6% – зрошується.

Внаслідок різкого скорочення обсягів фінансування в галузі меліорації земель з'явилися загрозливі тенденції. Насамперед, це швидкі темпи морального і фізичного старіння гідромеліоративних систем та об'єктів, вихід з ладу основних меліоративних фондів, погіршення технічного стану меліоративної мережі тощо [15]. Протягом останніх десятиліть припинилось нове меліоративне будівництво, поновлення і реконструкція осушених земель, поліпшення їх меліоративного стану. Інтенсивно збільшуються площі заболочених земель. Так, у загальній площі сільськогосподарських угідь частка перезволожених ґрунтів становить 27%, а заболочених – 11%. Величезні капіталовкладення, які у свій час були спрямовані на корінне поліпшення осушених земель нині обертаються дуже великими збитками для



національного господарства. В результаті підтоплення земель великі їх площі вибувають з сільськогосподарського обробітку, заростають чагарниками. Відбувається інтенсивна деградація ґрунтового покриву, зниження агротехнічного потенціалу землі. Величезний природо-техніко-економічний комплекс, що створювався протягом багатьох десятиріч зазнає катастрофічної руйнації.

Нині в Україні площа меліорованих земель становить майже 5,8 млн га (або майже 14%) в загальній площі сільськогосподарських угідь. Основні площі осушених земель знаходяться на Поліссі та в західних областях – близько 30% загальної площі сільськогосподарських угідь, зокрема у Рівненській – 34%, Львівській – 39%, Волинській – 33%, Закарпатській – 37%, Івано-Франківській – 31%, Житомирській – 25% [15].

У Західному регіоні країни та на Поліссі зосереджено 62% меліоративного фонду і 71% торфово-болотних ґрунтів, а в окремих господарствах частка угідь з надлишком вологи становить 70-80% [125, С. 3]. У Львівській, Закарпатській, Чернівецькій та Івано-Франківській областях осушено понад 1 млн га перезволожених земель. Це становить 37,5% сільськогосподарських угідь Карпатського регіону. Найбільше осушених земель знаходиться у Львівській області (513,2 тис. га), а найменше – у Чернівецькій (121,8 тис. га). У Поліському районі (Рівненська, Волинська, Житомирська та Чернігівська області) зосереджено 10% природно-ресурсного потенціалу держави (в грошовому еквіваленті), в тому числі: мінеральних ресурсів – 2,3%, водних – 11,7%, земельних – 13,2%, лісових – 28,1%, фауністичних – 15,7% і природно-рекреаційних – 8,2%. В регіональній компонентній структурі найбільшу питому вагу складають земельні, водні та лісові ресурси, що є одним із визначальних чинників напрямку спеціалізації господарського комплексу регіону. Проблемним є те, що у Поліському економічному районі показник інтегрального ресурсного потенціалу найнижчий – 0,59 (в Україні – 1,0), особливо



мінерально-сировинних ресурсів – 0,19 [47, С. 347]. Територія характеризується підвищеною вологістю та наявністю торфовищ.

Як зазначалось вище, Рівненська область має значні площі осушених земель (34,4%). Обслуговування меліоративних систем площею 390,4 тис. га (з них – 320,8 тис. га сільськогосподарських угідь) з кількістю осушувальних систем – 298 здійснює Рівненське обласне управління водних ресурсів (далі облводгосп), який є спеціально уповноваженим територіальним органом Державного агентства водних ресурсів України у сфері управління водними ресурсами та здійснення державної політики щодо меліорації земель. Для порівняння: у Волинській та Львівській областях осушено відповідно 416,6 тис. га (346,7 тис. га сільськогосподарських угідь) та 513,2 тис. га (490,2 тис. га сільськогосподарських угідь) перезволожених земель (рис. 2.2).

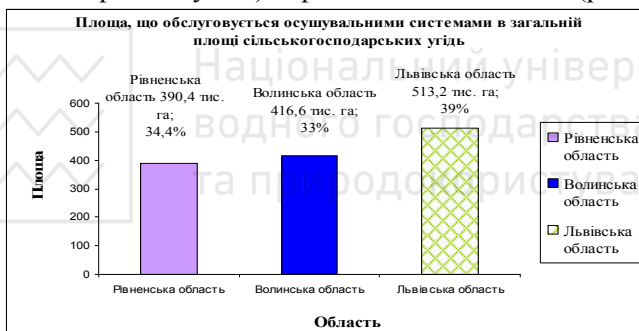


Рис. 2.2. Площа та структура земель, що обслуговується осушувальними системами*

*Розраховано авторами: дані Рівненського, Волинського та Львівського обласних управлінь водних ресурсів

Як показують дані, наведені на рис. 2.2, найбільша площа обслуговування осушувальними системами – у Львівській області. Крім того, у Волинській області спостерігається наявність 474 га зрощених земель, що знаходяться в трьох господарствах Луцького і Маневицького районів, які обслуговуються Волинським облводгоспом. На Поліссі свого часу було побудовано понад 60 великих осушувальних систем, у тому числі: Ірпінська, Трубізька, Верхньоприп'ятська, Брегівська, Латорицька, Турська,



Тяжилівська, Мельниця тощо [161]. В Рівненській області осушувальні системи займають 34,4% сільськогосподарських угідь, в тому числі 28,3% ріллі. Для порівняння, у Волинській області цей показник становить 33%, в т.ч. 23% ріллі, Львівській – 39 і 40% відповідно. Таким чином, із трьох фактично з однаковою протяжністю областей, найбільшу загальну питому вагу площі, що обслуговується осушувальними системами має Львівська область.

За даними Державного агентства водних ресурсів, 43,2% площі осушених земель Рівненської області мають підвищену кислотність, 7,6% – засолені, 10,7% – перезволожені, 12,8% – заболочені. Забезпечення оптимального водно-повітряного режиму можна досягти лише при постійному догляді і своєчасному проведенні ремонтно-експлуатаційних робіт, при підтримці високого технічного рівня елементів осушувальних систем.

У Рівненській області із загальної площі осушених земель, гончарним дренажем осушено 275 тис. га (у Львівській області – 390,1 тис. га, Волинській – 236,6 тис. га земель). Загальна площа осушених земель Рівненської області з двобічним регулюванням водно-повітряного режиму становить 224,3 тис. га, в тому числі з гарантованими вододжерелами – 50,6 тис. га, з попереднім шлюзуванням – 173,7 тис. га. У Львівській області з двостороннім регулюванням водного режиму обліковується 31,2 тис. га осушених земель, Волинській – 156,9 тис. га. Таким чином, найбільшу площу осушених земель з двобічним регулюванням водно-повітряного режиму займає Рівненська область – 57,5% від загальної осушуваної площі області, а найменшу – Львівська – 6,1% (рис. 2.3).

Варто відмітити, що врожайність сільськогосподарських культур на зволожувальних землях в посушливий період на 15-20% вища, ніж на землях, де не проводилось регулювання водно-повітряного режиму. В Рівненській області нараховується 60 польдерних меліоративних систем загальною площею 59,9 тис. га, з них 52,3 тис. га – з механічним водопідйомом та на площі 7,6 тис. га відведення води здійснюється самопливом (насосні станції відсутні). На польдерних системах функціонують 74 державних насосних станцій. Польдерні меліоративні системи

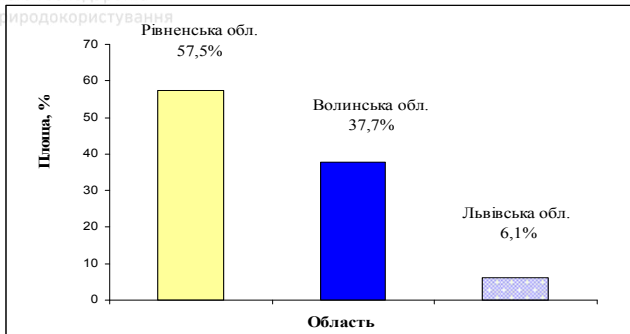


Рис. 2.3. Площа осушених земель Рівненської, Волинської та Львівської областей з двобічним регулюванням водно-повітряного режиму, %

Львівської та Волинської областей займають 9,8 тис. га та 47,9 тис. га відповідно.

Аналіз причин зниження ефективності використання меліорованих земель показав, що цей процес відбувся в результаті зміни кон'юнктури ринку, диспаритету цін на сільськогосподарську та промислову продукцію, значного підвищення цін на енергоносії та добрива, знос старої та дефіциту коштів на придбання нової техніки, невелику кількість досвідчених керівників, які можуть працювати в сучасних умовах, відсутність державної підтримки сільськогосподарських виробників тощо [41, С. 133-134]. Розрахунки вчених показують, що стабільне виробництво сільськогосподарської продукції в Україні, в тому числі і в роки з несприятливими погодними умовами, може бути забезпечене при доведенні площ меліорованих земель до 20% від загальної площі сільськогосподарських угідь або близько 8,5 млн га.

2.2. Технічний стан меліоративних систем

Розглядаючи аспекти формування ринку осушених сільськогосподарських земель, варто вдатись до аналізу технічного стану меліоративних систем на осушених землях, оскільки, потенційних користувачів чи власників осушених земель



першочергово цікавитиме дане питання. Із 3,3 млн га осушених земель нашої держави майже на 70% площ меліоративні системи мають закритий дренаж. На 1,1 млн га проводиться двостороннє регулювання водного режиму, на 317 тис. га побудовано польдерні системи. Технічний стан внутрішньогосподарських осушувальних систем через збиткову діяльність більшості сільськогосподарських виробників призводить до неспроможності виконання покладеної на меліорацію основної функції – відведення надлишкових вод, а їх руйнування створює екологічну та техногенну небезпеку. На осушених землях не проводяться вкрай необхідні агро меліоративні заходи (вапнування земель, глибоке розпушування, тощо). Понад 20% меліоративних каналів заросли чагарниками та замулилися. Під час паводків збільшуються зони і терміни затоплення сільськогосподарських угідь та населених пунктів. Майже 1 млн га (30%) осушених земель використовуються як луки та пасовища. Через незадовільний технічний стан меліоративної мережі в посушливі роки не забезпечується використання за призначенням системи двосторонньої дії. Енергетичне обладнання польдерних насосних станцій відпрацювало нормативний термін і на більшості об'єктів потребує капітального ремонту або заміни [15]. Крім того, значна кількість осушувальних систем потребують реконструкції або хоча б капітального ремонту, адже їх нормативний термін експлуатації майже вичерпався. Більшість з них будувалась за застарілими проектами саме як осушувальні системи, першочерговим завданням яких було осушення перезволожених земель, на яких не можливо було виконувати будь-які сільськогосподарські роботи. При реконструкції меліоративних систем необхідно передбачати гарантовані джерела водопостачання, впроваджувати новітні технології для можливого гарантованого регулювання водно-повітряного режиму. На внутрішньогосподарських системах майже не проводиться робота зі сторони землекористувачів щодо підтримання внутрішньогосподарської мережі в належному стані, внаслідок чого знижується ефективність використання цих земель.



У процесі впровадження ринкових відносин в сфері землекористування відбулась кардинальна зміна категорій землекористувачів. Нині 95% з них становлять групи власників земельних часток (паїв) та фермерські господарства. Порушення технологічної цілісності у використанні меліоративних систем не дозволяє дотримуватися науково обґрунтованих сівозмін з максимальною віддачею. Фінансове становище більшості сільськогосподарських виробників призводить до деградації внутрішньогосподарських меліоративних систем. На осушених площах розвиваються негативні процеси вторинного заболочення. Ці та інші тенденції призвели до виникнення цілого комплексу проблем, розв'язання яких неможливе без державної підтримки. Найбільш вагомими серед них є [15]:

- забезпечення сталого та надійного функціонування наявних меліоративних систем;
- зниження енерго- та матеріалоемності меліоративних систем;
- підвищення ефективності використання осушених земель;
- поліпшення екологічного стану осушених сільськогосподарських угідь;
- кадрове, науково-технічне та нормативно-правове забезпечення функціонування галузі;
- впровадження механізму державної підтримки, регулювання економічних та правових взаємовідносин у галузі меліорації земель як складової частини державної аграрної політики.

Наявний вітчизняний та зарубіжний досвід, економічний потенціал держави повинен бути використаний для вирішення вищенаведених проблем. Все це необхідно враховувати у ході розробки перспектив розвитку галузі. Вважаємо, що для успішного вирішення вищезазначених проблем сьогодні надзвичайно актуальним є поєднання зусиль урядових установ, науковців, органів державного управління на місцях, земле- і водокористувачів та сільських громад з питань опрацювання та вдосконалення відповідних організаційних моделей управління меліоративними



системами та законодавчих ініціатив з цих питань. Актуальною, на нашу думку, є необхідність проведення повної та всебічної інвентаризації наявних меліоративних систем, у побудову яких свого часу було вкладено значний капітал, розробити шляхи їх модифікації.

Що стосується технічного стану меліоративних систем Рівненської області, то, варто відмітити, що протягом останніх років було проведено поточні ремонти на 738 водорегулюючих спорудах, що в певній мірі дозволило покращити стан осушувально-зволожувальних систем. На площі 320,8 тис. га було здійснено повний комплекс робіт з підготовки їх до вегетаційного періоду, в тому числі: 236,4 тис. га осушених земель, котрі перебувають у власності громадян; 57,1 тис. га – у власності сільськогосподарських підприємств, 1,3 тис. га – лісогосподарських підприємств; 0,4 тис. га – промислових та інших підприємств і 25,6 тис. га – землі запасу та землі не надані у власність та користування в межах населених пунктів.

Площа сільськогосподарських угідь Рівненської області, на якій необхідно здійснити реконструкцію та відновлення осушувальної мережі, становить 42,3 тис. га. Культуртехнічні роботи необхідно виконати на площі 15,7 тис. га. Для порівняння, у Волинській та Львівській областях – 14,0 та 2,9 тис. га відповідно.

Площа осушених сільськогосподарських угідь Рівненської області, на якій необхідно здійснити покращення технічного рівня осушувальних систем становить 70,9 тис. га або 22,1% від усієї площі осушених земель, в тому числі: 53,3 тис. га або 16,6% – осушені землі, котрі перебувають у власності громадян; 15,5 тис. га або 4,8% – у власності сільськогосподарських підприємств та 2,1 тис. га або 1% – землі запасу та землі не надані у власність та користування в межах населених пунктів. Для прикладу, площа осушених сільськогосподарських земель, на якій необхідно здійснити покращення технічного рівня осушувальних систем у Львівській області становить 20,1 тис. га або 3,9% усієї площі осушених земель області. У Волинській області – 58,8 тис. га, що



відповідно становить 14,1%. Таким чином, найбільших капіталовкладень на покращення технічного рівня осушених систем потребують землі Рівненської області, а найменшого – Львівської.

На частині меліоративних систем Рівненської області з площею осушених земель понад 39,7 тис. га (27,0 тис. га – у Волинській області та 8,5 тис. га – Львівській) незадовільно працює і потребує відновлення дренаж, частково замулені канали, пошкоджене гідромеханічне обладнання та кріплення у верхньому та нижньому б'єфах регулюючих гідротехнічних споруд. Тому у процесі формування ринку осушених сільськогосподарських земель, дані проблеми потребують першочергового вирішення.

Варто відмітити, що облводгоспами досліджуваних областей проводяться заходи з покращення ситуації, що склалась із меліоративними системами [37, С. 126]. Відтак, у сприятливому меліоративному стані перебуває 88,8 тис. га або 27,7% осушених земель Рівненської області, задовільному – 176,8 тис. га або 55,1%, незадовільному – 55,2 тис. га або 17,2%. Така ситуація підтверджує потребу коштів на покращення технічного стану осушувальних систем, оскільки сума коштів, яка виділяється на ремонт меліоративних систем є мізерною і не забезпечує вирішення основних проблем – необхідності відновлення та капітального ремонту систем. Технічне обслуговування внутрішньогосподарської мережі проводиться не в тих обсягах, які необхідні для підтримки їх у належному стані. В межах виділених лімітів на ремонт і утримання міжгосподарської осушувальної мережі підприємствами Рівненського облводгоспу щороку виконується повний обсяг запланованих ремонтно-доглядових робіт щодо ремонту гідротехнічних споруд, очистки міжгосподарської мережі від наносів. Однак підтримання міжгосподарських осушувальних систем і споруд на них за рахунок держави, яку виконують водогосподарські організації не може бути ефективною без підтримки в належному стані внутрішньогосподарських систем та мережі на них, які знаходяться у землекористувачів усіх форм власності.



На даному етапі необхідно передати всі внутрішньогосподарські системи в комунальну власність сільським радам, а надалі – в оперативне управління землекористувачам. Ця робота, згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 13.08.2003 р. № 1253 [14], в Рівненській області розпочалась у 2003 р. Враховуючи площу осушених земель 390,4 тис. га, балансовою вартістю внутрішньогосподарських фондів 833,8 млн грн, у 2006 р. в комунальну власність (на баланс сільських рад) було передано 299,9 тис. га (84,7%) балансовою вартістю 485,4 млн грн. У 2006 р. по Березнівському, Гошанському, Демидівському, Зарічненському, Здолбунівському, Костопільському, Радивилівському та Рівненському районах на баланс сільських рад було передано всю внутрішньогосподарську мережу. Проте в Дубровицькому районі було передано лише 15,5% площ. Протягом наступних років продовжувались дані роботи. Станом на сьогодні у комунальну власність передано 347,4 тис. га (98,1% загальної площі, яка підлягає передачі у комунальну власність (354,3 тис. га)) внутрішньогосподарських осушувальних систем балансовою вартістю 543,1 млн грн.

На Рівненщині є понад 12 тис. км каналів. Організації Рівненського облводгоспу обслуговують 5941,2 км меліоративних каналів міжгосподарської мережі, із них 3051,5 км водоприймачів та магістральних каналів, 3425 одиниць гідротехнічних споруд, 719,8 км захисних дамб. Рівненським облводгоспом обслуговується 6257,5 км міжгосподарської відкритої та закритої осушувальної системи державної форми власності, або 4,2% до загальної їх кількості. Решта міжгосподарської мережі знаходиться у недержавній власності, це – 144268,4 км, або 95,8%. Протяжність відкритої осушувальної мережі становить: у Рівненській області – 18,1 тис. км, закритої мережі – 132,4 тис. км; у Волинській області: відкритої мережі – 18,5 тис. км, закритої – 119,3 тис. км; у Львівській області: протяжність відкритої осушувальної мережі – 18,4 тис. км, закритої мережі – 283,1 тис. км. Таким чином, найдовша протяжність осушувальної мережі відкритого типу у



Волинській області, а закритого – у Львівській області.

Щодо внутрішньогосподарської мережі, варто відмітити, що Рівненським облводгоспом обслуговується 8915,5 км відкритої та закритої осушувальної системи, котра цілком перебуває у недержавній власності.

Таким чином, у Рівненській області облводгоспом практично завершені роботи з передачі у комунальну власність внутрішньогосподарських систем. Для порівняння, Львівським облводгоспом обслуговується 8237,5 км (44,7%) відкритої осушувальної системи, що перебуває у державній власності та 10208,4 км (55,3%) – у недержавній. Вся закрита мережа перебуває у недержавній власності, це – 283128,4 км. Всього у недержавній власності перебуває 293336,8 км закритої та відкритої осушувальної системи.

Головними джерелами фінансування меліоративного комплексу в залежності від виду меліоративних систем є: державний бюджет; кошти водогосподарських організацій, отримані від виконання підрядних робіт; фінансові ресурси сільськогосподарських підприємств. На міжгосподарських системах головні проблеми спричинені невиконанням передбачених державним бюджетом планових обсягів фінансування, на внутрішньогосподарських – нестачею фінансових ресурсів у сільськогосподарських підприємств на обслуговування меліоративних мереж [151; 96, С. 92-93].

У Рівненській області впродовж 1994-2002 рр. середній річний розмір недофінансування капітальних витрат міжгосподарських систем становив 38%, операційних – 17% [96]. Таке фінансування не дає змоги забезпечити ефективне господарське планування і сприяє нагромадженню невирішених проблем.

Переважну частку в структурі фінансування меліорації займає бюджетне фінансування, яке в різні періоди змінювалося від 82% (у 1990 р.) до 98,7% (у 2002 р.) загального розміру видатків. Ці кошти переважно використані на поточне обслуговування



міжгосподарських меліоративних систем, наявних на балансах управлінь експлуатації меліоративних систем. В той же час на 74-75% меліоративних фондів, які перебувають на балансі сільськогосподарських виробників, спрямовувалось в період 1997-2001 рр. всього 1,5-3% загального фінансування, котрі використано на поточні витрати.

Все це зумовило недостатнє забезпечення матеріально-технічними ресурсами, добривами, необхідними агро меліоративними заходами, зменшення обсягів робіт з утримання та ремонту меліоративної техніки, постійну втрату кваліфікованих кадрів, неповне використання наукових розробок, недостатнє інформаційне забезпечення господарств тощо. Така система фінансування меліорації дискримінує сільськогосподарських виробників, які є власниками внутрішньогосподарських меліоративних систем. Адже за умов приватної власності на землю, землекористувачі меліоративних систем виробляють сільськогосподарську продукцію з метою отримання прибутку. Тобто суспільний ефект, який повинен бути критерієм розподілу державного фінансування від такої діяльності в розрахунку на одиницю виробленої сільськогосподарської продукції є однаковий незалежно від виду системи. Тому фінансування міжгосподарських меліоративних систем лише за рахунок суспільних джерел фінансових ресурсів є економічно необґрунтованим [153; 47].

Щорічний обсяг робіт з реконструкції має бути не меншим, ніж 5% від площі осушених земель, що дозволить протягом двадцяти років відновити діючі гідромеліоративні системи та забезпечить оптимальні умови для одержання гарантованого обсягу сільськогосподарської продукції. Для здійснення таких обсягів робіт з реконструкції гідромеліоративних систем необхідно щорічно витратити 1,0-1,2 млрд грн. Основними джерелами фінансування цих витрат повинні бути амортизаційні відрахування за умови переведення водного господарства на господарський розрахунок і паритету цін на сільгосппродукцію [47, С. 195].



У найгіршому стані знаходиться внутрішньогосподарська мережа меліоративних систем, ремонт якої виконують господарства власними силами, не маючи для цього необхідної техніки, кваліфікованих кадрів, достатньої суми коштів. На сьогоднішній день в господарствах України перебуває в наявності близько 51% механізмів, необхідних для виконання цих робіт, з яких лише 31% знаходяться у робочому стані. Для вирішення ситуації, яка склалась, найоптимальнішим варіантом в наш час є реконструкція меліоративних систем. Як показує досвід, реконструкція існуючих меліоративних систем, їх поліпшення, створення систем із двостороннім регулюванням рівня ґрунтових вод є економічно вигідною. Її середня вартість на 20-30%, а, за розрахунками деяких вчених [32, С. 29-30] і на 30-60% дешевше нового будівництва й дозволяє збільшити продуктивність земель на 25-40% [146, С. 53-54]. При реконструкції впроваджують більш досконалі технології водорегулювання, засоби механізації та автоматизації, зменшуються витрати на експлуатацію, забезпечується дотримання вимог екології та охорони навколишнього природного середовища. Необхідний пошук альтернативних варіантів розвитку гідротехнічних видів меліорації, оптимальних типів і конструкцій зрошувальних та осушувальних систем, більш ефективних, надійних та екологічно безпечних шляхів зниження матеріало-, енерго-, фондо-, трудо- та водоемності сільськогосподарської продукції, а також збільшення обсягів виробництва сільськогосподарської сировини [135]. Тому зусилля мають бути спрямовані на реконструкцію діючих систем, їх поліпшення, повсюдне створення систем із двостороннім регулюванням рівня ґрунтових вод, раціональне використання меліорованих земель, вдосконалення технологій осушення, використання досвіду розвинутих країн світу. Методологія розв'язання проблем полягає у здійсненні таких кроків: проведення досліджень, організація діалогів, утворення робочих команд з розробки стратегії трансформації управління меліоративними системами, збереження їх цілісності, затвердження державної програми відновлення



сталою їх функціонування, розробка відповідних законодавчих документів та впровадження програми спочатку на пілотних об'єктах, а потім – і по всій зоні дії меліоративних систем [8].

Розглядаючи питання формування ринку земель, слід приділити увагу наявним власникам та землекористувачам різних категорій осушених земель сільськогосподарського призначення. Варто згадати, що в Україні на початку 1999 р. осушеними землями користувались 633,8 тисяч сільськогосподарських виробників, а на початку 2001 р. кількість власників землі та землекористувачів осушених угідь збільшилась до 742,1 тисяч (загальна площа осушених угідь сягала 3299,2 тис. га). Тобто у 1999-2001 рр. в результаті реформування сільськогосподарської галузі, подальшого розпаювання земель спостерігається тенденція до збільшення кількості землекористувачів на осушених землях на 17% [153, С. 102-103].

В Рівненській області нараховується 352 сільгосп підприємств усіх форм власності, які для відповідних потреб використовують осушені землі. У Волинській області цей показник становить 132 підприємства, у Львівській області – 273.

Найбільша кількість власників землі та землекористувачів наявна у Березнівському районі Рівненської області. Це – 13480 власників, котрі використовують 33771 га осушених сільськогосподарських земель. В структурі їх землекористування найбільшу питому вагу займає рілля – 21779,4 га (64,5%), а найменшу – багаторічні насадження – 55 га (0,16%) (рис. 2.4).

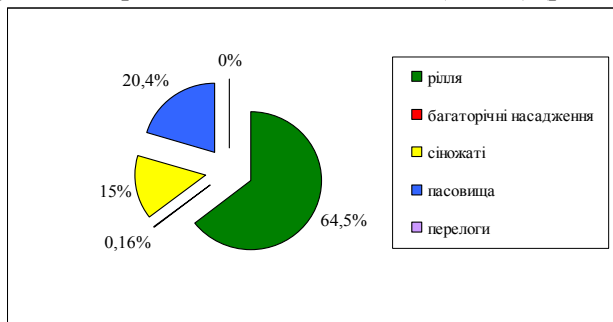


Рис. 2.4. Питому вагу осушених сільськогосподарських земель з найбільшою кількістю землекористувачів, %



У Демидівському районі Рівненської області – найменше землекористувачів та власників землі (455 власників) при площі осушених сільськогосподарських земель 1554,1 га. Найбільшу питому вагу серед цих земель теж займає рілля – 991,4 га (63,8%), а найменшу – багаторічні насадження – 1 га (0,06%), при цьому, перелоги у Демидівському та Березнівському районах – відсутні (рис. 2.5).

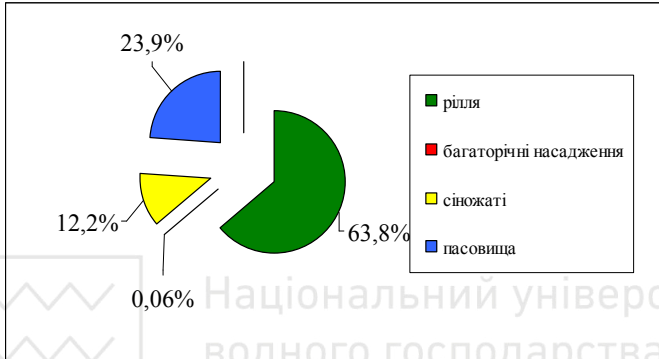


Рис. 2.5. Питому вагу осушених сільськогосподарських земель з найменшою кількістю землекористувачів, %

У ході земельної реформи в Україні було здійснено безпрецедентну соціальну акцію – у власність селян безоплатно передано майже 30 млн га землі, вартість якої навіть за нормативною грошовою оцінкою перевищує 300 трлн грн. Однак у процесі перерозподілу земель, роздержавлення і приватизації земельного фонду було порушено сівозміни, подрібнено земельні масиви, втрачено межі та елементи контурно-меліоративної організації території [103, С. 5-7].

Протягом півтора десятиріччя тривають дискусії щодо формування ринку земель сільськогосподарського призначення, в тому числі осушених. Це одне з найбільш дискусійних і заполітизованих питань аграрної політики в Україні. Наше суспільство розуміє неминучість формування ринку земель за умови його належного функціонування [111]. Що стосується осушених земель, тут варто враховувати наявну інженерну



інфраструктуру й пріоритети подальшої експлуатації даних земель в ринкових умовах.

Отже, запровадження повноцінного ринку осушених земель сільськогосподарського призначення сприятиме вирішенню важливих на сьогодні проблем, зокрема [169; 170; 171]: повноцінна реалізація права приватної власності та інших прав на осушені землі сільськогосподарського призначення усіма суб'єктами земельних відносин; створення сприятливого ринкового середовища, що забезпечує постійний перехід речових прав на нерухоме майно до найбільш ефективних власників; кардинальне підвищення інвестиційної привабливості сільського господарства; раціональний перерозподіл та оптимізація використання осушених земель сільськогосподарського призначення; встановлення об'єктивної ринкової вартості осушених земель у процесі їх економічного обороту; підвищення ефективності використання природно-ресурсного потенціалу осушених земель сільськогосподарського призначення та забезпечення стратегічної продовольчої безпеки держави; збереження цілісності меліоративних систем; безперешкодний доступ громадян до землі як ресурсу людського розвитку; збереження та створення робочих місць у сільській місцевості; покращення транспарентності земельних відносин; стимулювання розвитку інститутів громадянського суспільства у питаннях захисту прав власників земельних ділянок.

2.3. Ретроспективний аналіз структури осушених сільськогосподарських земель

Меліоративний фонд України (заболочені, перезволожені й осушені угіддя), як уже неодноразово зазначалось, становить близько 5,8 млн га. Верхові й перехідні торф'яні перезволожені землі становлять лише 5% всіх перезволожених земель і зосереджені в Рівненській, Житомирській і Волинській областях. Незначні площі перезволожених земель знаходяться в Київській, Чернігівській, Закарпатській та Івано-Франківській областях.



Найбільша площа заболочених і перезволожених земель знаходяться у Волинській, Житомирській, Львівській і Чернігівській областях. Із загальної площі меліоративного фонду, на 61% проведено осушення. В Закарпатській області осушено майже 99% меліоративного фонду, Чернівецькій – 76, Рівненській – 84%.

На Поліссі 55% осушених земель мають двостороннє регулювання водно-повітряного режиму, а на 60% осушених площ закладено гончарний дренаж. Проте, як показали дослідження і практика, у зв'язку з обмеженістю місцевих водних ресурсів, після осушення на значній площі боліт та перезволожених земель затрудняється двостороннє регулювання водного режиму в період вегетації сільськогосподарських культур. В останні роки на Поліссі в результаті осушення широкого розвитку набрала ерозія ґрунтів, погіршився водний режим річок, понизився рівень ґрунтових вод на прилеглих до них площах. Розорювання торфоболотних ґрунтів призводить до швидкої мінералізації органічної маси з наступним виходом на поверхню підстилаючих неродючих порід. Осушення ґрунтів, які багаті на органічні речовини, супроводжується різким підвищенням їх кислотності. Зміна водного режиму осушених територій пов'язана з вирішенням ряду складних екологічних питань. Тому при використанні торфово-болотних ґрунтів необхідно враховувати їх природні властивості, умови залягання, вплив на гідрологічні умови прилеглих земель та ландшафт у цілому.

В Україні інтенсивна меліорація велась у 1960-1990 рр. В цей період у нашій державі було побудовано меліоративні системи сумарною вартістю основних фондів близько 20 млрд грн, було сформовано два великі меліоративні комплекси: Поліський, основне завдання якого – ліквідація надмірної зволоженості земель та регулювання їх водно-повітряного режиму і Степовий, що характеризується широким розвитком зрошувальної меліорації земель. Нині площа осушених земель становить 3,3 млн га, зрошених – 2,45 млн га (табл. 2.1).



Площі осушених та зрошених земель України*

Показники	Роки									
	1941		1957		1970		1984		2014	
	тис. га	%	тис. га	%	тис. га	%	тис. га	%	тис. га	%
Осушені землі	236	68,2	1028	82,2	400	30,8	3200	54,8	3300	57,4
Зрошені землі	110	31,8	222	17,8	900	69,2	2640	45,2	2450	42,6
Всього меліорованих земель	346	100	1250	100	1300	100	5840	100	5750	100

*Розраховано авторами

За 1996-2002 рр. в Україні площа осушених земель зменшилась на 415,4 тис. га, у т.ч. на Поліссі – на 300 тис. га. Значно зменшились площі осушених земель у Волинській області – 75,7 тис. га, Львівській – 52,3 тис. га та Рівненській – 51,7 тис. га.

Розглядаючи процес формування ринку осушених земель сільськогосподарського призначення, варто звернути увагу на ефективність експлуатації осушених земель та систем на них. Слід відмітити, що інтенсивність їх використання значною мірою залежить від кількості та якості меліоративних систем, потенційної родючості ґрунтів, спеціалізації виробництва, форми власності на землю тощо. Для зони осушення завжди був характерний значний темп реконструкції. Капітальні вкладення на меліоративні заходи та освоєння меліорованих земель України протягом 1976-1997 рр. наведено в табл. 2.2.

Останнім часом у суспільстві підтримується думка про нерентабельність меліорації. Дійсно, на меліорованих землях реалізуються більш затратні та високі технології, ніж на богарних. Однак меліоровані землі забезпечують отримання тієї продукції, яку не виростиш на богарних землях. Дотримання науково обґрунтованих технологічних процесів меліорації земель дозволяє отримувати гарантовані обсяги сільськогосподарської продукції. Моделювання різних варіантів використання даних земель та



Меліоративне будівництво в Україні у 1976-1997 роках*

Роки	Культуртехнічні роботи на сільськогосподарських угіддях, які не потребують осушення, тис. га	Капітальні вкладення на меліоративні заходи та освоєння меліорованих земель, млн крб.	
		Всього	в т.ч. за водогосп. будівництво
1976-1980	947	4146	3076
1981-1985	849	4454	3403
1986-1990	641	3908	5432
1986	124	868	747
1989	116	731	532
1990	147	619	807
1991	52	-	758
1992	41	-	379
1993	-	-	226
1994	2	-	149
1995	1,8	-	83
1996	8,2	-	16**
1997	0,03	-	6**

*Джерело: [153, С. 79]

**млн грн

великий виробничий досвід показують, що навіть у важких сучасних умовах розвитку сільського господарства виробництво кормів, розвиток інтенсивного тваринництва, переробка його продукції безпосередньо в господарствах являються найбільш рентабельними.

Протягом здійснення земельної реформи в Україні, на осушених землях відбулися зміни в структурі їх площ: підвищилась питома вага посівів зернових і кормових культур, проте значно зменшилось технічних, картоплі та овочевих. На осушених землях України посіви займають 64%, сіножаті і пасовища – 32%, багаторічні насадження – 2%. В Івано-Франківській, Львівській і Закарпатській областях половина всіх посівів зернових, технічних і кормових культур розміщуються на осушених землях.



У 2014 р. порівняно з 1991 р. збільшилися загальні площі осушених земель в цілому, однак посівні площі зменшилися в Рівненській області на 37,1%, Львівській – 21,9%, Волинській – 14,3%, що свідчить про недостатній рівень використання цих земель. Якщо у 1989 р. на осушених землях вирощували 67,7 тис. га льону-довгунця, що становило майже 4% посівних площ, то в останні роки сільськогосподарські підприємства взагалі перестали його вирощувати.

На поліських землях меліорація здійснювалась насамперед з метою вирішення соціальних проблем, оскільки на одного жителя там припадає 0,2 га орної землі [96, С. 110].

Особливо різке зниження економічної віддачі результатів господарювання на меліорованих землях, наслідки яких вкрай негативно позначилися на подальшому їх використанні, відбулось у кінці 80-х – початку 90-х років минулого століття. Згідно з даними, отриманими в результаті досліджень з визначення економічної ефективності використання осушених земель у 1991 р. в розрізі всіх областей, природнокліматичних зон і в цілому по Україні, можна зазначити наступне. У 1991-1992 рр., в результаті зростання цін на техніку, паливе та інші матеріально-технічні ресурси, підвищення заробітної плати (порівняно із попередніми роками), різко зросла вартість меліоративного будівництва, експлуатації меліоративних систем. Так, за підрахунками вчених (станом на квітень 1992 р. порівняно з 1984 р.), вартість меліоративної техніки зросла в 25-42 рази, меліоративного будівництва – в 17 разів. Збільшилися затрати на поточний і капітальний ремонт, експлуатацію міжгосподарської та внутрішньогосподарської мережі. Питома вага амортизаційних відрахувань і експлуатаційних витрат в структурі собівартості основних видів продукції, отриманої з меліорованих земель, зросла з 3-6% до 10-15%. Фактична собівартість деяких продуктів рослинництва в 1992 р. збільшилась в 2,2-2,4 рази відповідно до порівняльних цін 1983 р. Відповідно, продукція рослинництва на осушених землях у 1991 р., при оцінці її вартості, в порівняльних цінах 1983 р., була збитковою.



Найбільшу посівну площу осушених сільськогосподарських земель у Рівненській області за минулий рік займали зернові (47,1%), а найменшу – технічні культури (8,5%). Картопля та овочі і кормові культури займали посівні площі в розмірі 13,9% і 30,5% відповідно. У Львівській та Волинській областях під посівами було зайнято 248,6 та 124,4 тис. га відповідно. Це свідчить про пріоритетність зернових культур під час посівів та специфіку географічного розташування й ґрунтових покривів досліджуваних регіонів.

Із загальної площі сільськогосподарських угідь, що осушуються в Рівненській області, 186,1 тис. га відведено під рілля, 69,0 тис. га – сіножаті, 64,3 тис. га – пасовища, 0,6 тис. га – багаторічні насадження, 0,8 тис. га – перелоги. Оскільки значну площу осушених земель Рівненської області займають сіножаті та пасовища, доцільно було б в подальшому на малопродуктивних для вирощування сільськогосподарських культур землях здійснювати залуження, створювати культурні кормові угіддя (пасовиська) і отримувати прибуток за рахунок розведення тваринництва.

Із загальної площі осушених земель сільськогосподарського призначення у сільськогосподарському виробництві в Рівненській області використовувалось 289,4 тис. га або 90,2% (у Львівській та Волинській областях відповідно 417,9 тис. га та 255,8 тис. га). 31,4 тис. га сільськогосподарських угідь Рівненської області не використовувалось з організаційно-господарських причин (72,1 тис. га – у Львівській області та 79,7 тис. га – у Волинській). Крім того, 11,0 тис. га осушених сільськогосподарських земель Волинської області не використовувались у сільськогосподарському виробництві через пізнє водовідведення. Сінокоси у Рівненській області займають 23,8% із загальної площі використаних осушених сільськогосподарських угідь, пасовища – 22,2%, присадибні ділянки і городи – 14,1% (40,7 тис. га), багаторічні насадження – 0,2%.

Найменшим рівнем ієрархічної системи земельних ринкових відносин є ринок особливо цінних земель (за типами ґрунтів). Ґрунт – основа землі, котра має властивість родючості. Власне,



родючість того чи іншого типу ґрунту детермінує цінність земель, в тому числі осушених. Природна родючість ґрунту зумовлює диференціацію врожайності сільськогосподарських культур. Ринок земель за типами ґрунтів дає змогу визначити ті їх категорії, які дають найбільшу соціально-економічну віддачу. Відповідно, це дає змогу визначити реальну ринкову вартість таких земель [58, С. 79].

У ґрунтовому покриві України, що характеризується досить великою строкатістю й різноманітністю (близько 650 видів ґрунтів), переважають чорноземи звичайні (близько 9 млн га), чорноземи типові (понад 7,2 млн га), чорноземи південні (3,2 млн га), чорноземи опідзолені й темно-сірі лісові (3,2 млн га), дерново-підзолисті (1,4 млн га) та темно-каштанові (1,2 млн га) ґрунти [151, С. 128]. Найпоширенішими в Україні є чорноземи і близькі до них лучно-чорноземні ґрунти, що разом становлять 72,7% орних земель. Чорноземи – найродючіші ґрунти, золотий фонд України, хоч і серед них є як більш, так і менш родючі. Зокрема, менш родючі чорноземи на глинах, пісках, солонцюваті, еродовані (за даними якісного обліку земель). Опідзолені ґрунти за своїм поширенням займають друге місце. На них припадає 12,1% (до цієї групи не ввійшли чорноземи опідзолені, віднесені до групи чорноземів). Третє місце посідають менш родючі дерново-підзолисті ґрунти (переважно їхні піщані відміни), серед орних угідь їх налічується 7%. Решта ґрунтів поширені порівняно на невеликих площах. Найменшу площу (46,5 тис. га) займають солонці (сюди не включено солонці у комплексі з іншими ґрунтами, здебільшого з каштановими). Солонці своєю наявністю в комплексі знижують агрономічну цінність ґрунтів, серед яких вони залягають [151; 108, С. 12-14].

У Рівненській області площі ґрунтового покриву, що мають високі економіко-екологічні параметри становлять 3,7%. До них можна віднести унікальні масиви чорноземів Гошанського, Демидівського, Дубенського, Млинівського, Рівненського та Радивилівського районів області, які найбільш сильно вражаються ерозією, тому й потребують пильного контролю за станом їх



родючості. Інформацію про особливо цінні ґрунти Рівненської області наведено в табл. 2.3.

Таблиця 2.3

Наявність особливо цінних ґрунтів у Рівненській області*

№ з/п	Адміністративно-територіальна одиниця	Площа особливо цінних ґрунтів, га	До загальної площі сільськогосподарських земель, %
1.	Березнівський	1948,7	3,1
2.	Володимирецький	2587,4	3,5
3.	Гошанський	9009,4	15,2
4.	Демидівський	2738,6	9,1
5.	Дубенський	5739,2	7,1
6.	Дубровицький	2845,9	4,7
7.	Зарічненський	791,0	1,5
8.	Здолбунівський	4455,4	9,9
9.	Корецький	7677,5	13,4
10.	Костопільський	1870,1	2,9
11.	Млинівський	10933,6	14,1
12.	Острозький	6762,1	14,4
13.	Рівненський	5897,0	7,5
14.	Радивилівський	6589,2	11,7
15.	Рокитнівський	317,4	0,7
16.	Сарненський	3996,4	5,8
Всього по області		74158,9	7,7

*Розраховано авторами: дані головного управління Держземагентства в Рівненській області

Характеризуючи родючість ґрунту, варто приділити увагу урожайності вирощуваних культур на осушених землях. Тому у даному випадку доцільним, на нашу думку, буде аналіз урожайності осушених земель у ретроспективі з порівнянням їх розвитку та ефективності у наш час протягом останнього десятиліття.

Систематичними заходами з відтворення родючості перезволожених земель, що проводились впродовж багатьох років, вдалося забезпечити, хоча й повільне, але все ж підвищення потенціалу цих ґрунтів. Зокрема, якщо на Поліссі на початку ХХ століття на бідних дерново-підзолистих ґрунтах одержували по



6-7 ц/га зернових із дуже малою питомою вагою озимої пшениці, на початку 60-х років – по 10-12 ц/га зернових, то в 1986-1990 роках – по 27,6 ц/га, а озима пшениця становила понад 60% урожаю. Протягом 1965-1990 рр. майже вдвічі зросла середня врожайність зернових, кормових коренеплодів, кукурудзи на силос і зелену масу, на 23% – цукрових буряків, на третину – сіна багаторічних трав. З кожного гектара осушених земель у 2,5 рази зріс вихід кормів від 113,0-11,9 ц/га кормових одиниць у 1966-1975 рр. до 28,4 ц/га в 1986-1990 рр. Рівень урожайності окремих культур, зокрема зернових, картоплі, овочів майже досяг планового. Отже, здійснення комплексу меліоративних заходів протягом останніх 25-30 років (до 1990 р.) забезпечило стійке зростання урожайності сільськогосподарських культур на перезволожених землях [31, С. 190].

Урожайність на осушених землях тісно пов'язана з використанням комплексу агрономіоративних заходів (вапнування, глибоке розпушування земель у зоні Полісся) [76, С. 419]. Починаючи з 90-х рр. недотримання рекомендованого водноповітряного режиму, зменшення внесення мінеральних добрив, несвоєчасне і неповне виконання інших агротехнічних заходів призвели до значного зниження урожайності сільськогосподарських культур на осушених землях.

Відтак, у 1999 р. порівняно з 1986-1989 рр. більше як у 2 рази знизилась урожайність зернових і кормових культур та картоплі. У 2010 р. спостерігалось значне зменшення урожайності багатьох сільськогосподарських культур порівняно із 1981-1985 рр., відтак урожайність зернових, озимої пшениці, ярого ячменю, кормових коренеплодів та кукурудзи на силос і зелений корм знизилась на 23-46%, озимого жита, вівса, цукрових буряків, овочів відкритого ґрунту – на 1-49%. Однак урожайність картоплі дещо підвищилась – на 68,6% (або на 80,3 ц/га).

За даними науковців НААНУ, через недотримання науково обґрунтованих режимів осушення, втрати врожайності досягають 30-60%. Зокрема, в Рівненській області середня врожайність сільськогосподарських культур становить близько 60% проектної, а



частка осушених земель, які обробляються, становила в різні роки від 22 до 42% їх загальної площі. Це поєднується з неоптимальною структурою сільськогосподарського виробництва на осушених землях – майже 30% осушених земель України використовуються як непродуктивні луки та пасовища [96, С. 92].

Одночасно, проаналізувавши використання осушених земель окремими сільськогосподарськими товаровиробниками Рівненської області, слід відзначити, що на осушених сільськогосподарських землях можна отримувати значно більшу віддачу, ніж на богарних. В табл. 2.4 наведено порівняльну характеристику урожайності зернових культур Рівненської області.

Таблиця 2.4

Порівняльна характеристика урожайності зернових культур на осушених та богарних землях Рівненської області*

№ з/п	Район	Урожайність, ц/га		Відхилення богарних до осушених сільськогосподарських земель	
		Осушені землі	Богарні землі	Абсолютне, ц/га	Відносне, %
1.	Березнівський	24,0	22,0	-2,0	-8,3
2.	Гошанський	56,5	31,4	-25,1	-44,4
3.	Дубенський	30,4	25,7	-4,7	-15,5
4.	Корецький	40,6	22,3	-18,3	-45,1
5.	Сарненський	22,4	19,1	-3,3	-14,7

*Розраховано авторами за даними Рівненського обласного управління водних ресурсів щодо окремих прикладів високоефективного використання осушених земель: Березнівський район – сільськогосподарсько-фермерське господарство “Поляна”, Оніщук В.В.; Гошанський район – сільськогосподарське підприємство ім. Воловікова; Дубенський район – “РАЙЗ-Максимо”; Корецький район – підприємство “АГРО 21”; Сарненський район – сільськогосподарське приватне підприємство “Маяк”. Та за даними головного управління статистики у Рівненській області для богарних земель: Березнівський район – сільськогосподарсько-фермерське господарство “Полісся”; Гошанський район – ДГ “Тучинське”; Дубенський район – фермерське господарство “Нива”; Корецький район – фермерське господарство “Власюка В.В.”; Сарненський район – сільськогосподарське приватне підприємство “Мир”

Як видно з табл. 2.4, у Гошанському та Корецькому районах урожайність зернових культур на осушених землях в середньому на 80% вища, ніж на богарних. Це свідчить про вищу продуктивність осушених земель, порівняно з богарними. Для отримання подібних



результатів на більших площах осушених земель, зусилля повинні бути спрямовані на створення сприятливого водно-повітряного режиму ґрунту, дотримання основних вимог агротехніки, впровадження досягнень науки і передового досвіду, вдосконалення організації та оплати праці. Регулювання водно-повітряного режиму на перезволожених землях шляхом проведення науково обґрунтованих осушувальних меліорацій і застосування комплексу необхідних агротехнічних заходів при вирощуванні сільськогосподарських культур сприяють значному підвищенню продуктивності землеробства та одержанню високих і сталих урожаїв [153, С. 73-74].

Чимало кризових явищ зумовлені безсистемністю структурних змін у сфері використання осушених земель. Негативно вплинуло на ефективність функціонування об'єктів інженерної інфраструктури, що регулюють водно-повітряний режим осушених земель, відсутність власників меліоративних систем. Органи місцевого самоврядування, територіальні громади, сільськогосподарські товаровиробники та фермери не володіють достатніми фінансовими, матеріальними, технічними, технологічними ресурсами, щоб утримувати їх в технічно придатному стані. Звідси й відсутність зацікавленості у потенційних вітчизняних та іноземних інвесторів у вкладенні коштів у розвиток галузі. Тому осушені сільськогосподарські землі доведені до напівзруйнованого стану, не забезпечують сприятливого для вегетаційного періоду росту рослин водного режиму, що проявляється в значному зменшенні продуктивності окремих культур і, відповідно, їх валових зборів.

На нашу думку, розпаювання землі та майна колективних сільськогосподарських підприємств проведено без урахування особливостей осушених земель. Вважаємо, що поряд із зміною кон'юнктури ринку, значним диспаритетом цін на сільськогосподарську та промислову продукцію, різким підвищенням цін на енергоносії, добрива, зносом старої та дефіцитом коштів на придбання нової техніки, відсутністю державної підтримки сільськогосподарських виробників – все це у комплексі негативно позначилось на продуктивності, яка протягом



майже двох десятиріч знизилась у 2-3 рази та, в кінцевому підсумку – інвестиційній привабливості осушених земель. Для подолання кризового становища потрібно забезпечити раціональне використання осушених земель нашої держави, котре потребує проведення консервації деградованих осушених земель (350 тис. га), ренатуралізації частини екологічно значимих осушених торфових земель, реконструкції дренажної мережі (380 тис. га), створення культурних пасовищ та сіножатей (790 тис. га), проведення глибокого меліоративного розпушування поверхнево оглеєних ґрунтів (390 тис. га), впровадження локальної меліорації (500 тис. га).

Конкретним прикладом позитивного впливу осушення земель на економіку сільського господарства є зростання обсягу виробництва продукції рослинництва і тваринництва на осушених землях, яке відбувається в результаті підвищення економічної родючості земель та залучення до сільськогосподарського обороту нових земель [58]. Тому результатом осушення земель повинно бути збільшення виробництва сільськогосподарської продукції на осушених землях, а проміжними ланками досягнення високих кінцевих результатів – високоякісне проектування та експлуатація меліоративних систем та природокористування



ПЕРСПЕКТИВИ СТАНОВЛЕННЯ РИНКУ ОСУШЕНИХ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ

3.1. Історія земельних відносин на меліорованих територіях Західного регіону України

Розвиток меліорації земель пронизує своїм корінням сиву давнину. В ті далекі часи на Землі було чимало родючих ґрунтів, котрі не потребували ні зрошення, ні осушення. Однак, на берегах великих рік, в умовах жаркого літа та недостатньою кількістю опадів, зароджувались осередки давніх культур. Сліди найдавніших цивілізацій було виявлено на берегах річок Тигра і Євфрату – в Месопотамії, Нілу – в Єгипті, Інди – в Індії, Хуанхе – в Китаї, Амудар’ї та Сирдар’ї – в Середній Азії. Основою їх благополуччя були меліоративні системи. Для того, щоб вижити, людям постійно доводилось приборкувати водну стихію, котра то дарувала їм блага життя, то погрожувала загибеллю.

Історія розвитку меліорації земель в Україні бере свій початок з квітня 1918 р., коли на Півдні України будуються перші інженерні меліоративні системи з поверхневим способом поливу земель. Для науково-технічного і кадрового забезпечення цього будівництва створюються науково-дослідні та навчальні інститути (їх сучасна назва – Інститут гідротехніки і меліорації – 1929 р.; Національний університет водного господарства та природокористування – 1930 р.).

Приділяючи увагу історичним дослідженням 20-х років минулого століття, варто відмітити, що в цілому, вони мали об’єктивний характер. Ситуація кардинально змінилась у другій половині ХХ століття, коли важливою складовою частиною таких робіт стала пропаганда. При чому пропагувалась не лише меліорація, як така, а й роль радянської системи та комуністичної партії у здійсненні меліоративних робіт. Оскільки сільське



орієнтоване базувалося на колгоспній системі, було традиційно відсталою галуззю економіки, періодично розгорталися кампанії для його покращення, складовою частиною яких була меліорація. В цих умовах історичні та наукові публікації спрямовувались у напрямку абсолютизації партійних рішень. З одного боку, це зменшувало об'єктивність дослідження, а з іншого – сприяло розгляду ходу робіт та еволюції їх технології у зв'язку із суспільно-історичним розвитком держави.

Розвиток меліорації земель в Українській державі пройшов три етапи: перший – від жовтневої революції до початку Великої Вітчизняної війни; другий – післявоєнний до 1966 р.; третій – після відповідних дій тодішньої влади з середини 1966 р.

В ті роки, коли виконувалось основне економічне завдання щодо індустріалізації країни, в українській республіці не було достатньої суми коштів для здійснення великих робіт з меліорації земель. В цей період (1932 р.) було завершено будівництво Дніпрогеса, водосховище якого, створене з метою регулювання стоку р. Дніпро, використовувалось для задоволення потреб народного господарства, в тому числі – для розвитку зрошуваного землеробства.

Що стосується території, яку займали меліоровані землі, варто відмітити, що в довоєнний період (у 1941 р.) в Україні зрошувалося 110 тис. га земель, осушувалося – 236 тис. га.

Післявоєнний період характеризувався відновлюваними роботами на меліоративних системах, інтенсивним будівництвом нових зрошувальних систем на півдні, для чого в 1948 р. було створено проектний інститут “Укрводпроект”.

Із осушувальних систем в період з 1948 по 1968 рр. було побудовано Ірпінську (8,2 тис. га), Трубіжську (37,3 тис. га), Замисловичську (11,5 тис. га), Солокийську (13,3 тис. га) системи, Чорний Мочар (10,8 тис. га), Турський канал (8,7 тис. га).

У 1949 р. почалася реалізація заходів з наведення порядку на меліоративних системах, здійснювалася їхня паспортизація, вводились плани водокористування, ділянки меліорованих земель



укрупнювались за технологічною ознакою, а саме – приналежністю до каналу вищого порядку.

Протягом останніх 15 післявоєнних років (1945-1960 рр.) на меліоративне будівництво із державного бюджету було затрачено більше 3,5 млрд рублів. При цьому, важливою вимогою до меліоративних робіт було забезпечення максимальної економії землі, води і затрат праці.

Інтенсивна меліорація велась в Україні у 1960-1990 роках. Протягом цього періоду було осушено 3,4 млн га, зрошено 2,6 млн га, що складало 14% сільськогосподарських угідь. Проте, варто згадати про відбиток періоду керівництва країною М.С. Хрущова, котрий характеризувався непослідовністю у прийнятті рішень та волюнтаризмом, що виражалось у пропаганді “наступу” на болота. Посилена увага до хімічної промисловості виявилась у пропозиції знищувати чагарники на осушених землях хімічним способом (арборицидами), що призвело до виснаження цих земель.

Поетапне розгортання осушувальних робіт упродовж 50-х, першої половини 60-х років ХХ століття вимагало розробки наукових основ цього процесу. У 1965 р. вийшов збірник, присвячений осушенню й освоєнню низинних боліт Поліської зони України. Серед представлених у ньому публікацій слід відзначити працю І.О. Хмари, в якій висвітлювалась історія Сарненської науково-дослідної станції по освоєнню боліт. Це дослідження мало ряд характерних ознак. Насамперед, історія станції висвітлювалась дуже детально, включаючи і дорадянський період її існування. Зверталась увага на специфіку її діяльності у різні періоди – дореволюційний, у складі Польщі і Радянського Союзу.

Таким чином у 1957 р. зрошувалося 222 тис. га, осушувалося – 1028 тис. га земель. З 1961 р. при Раді Міністрів України діє Держводгосп, під керівництвом якого розпочато розвиток меліорації земель на новітніх технологічних і технічних засадах. У 1970 р. в експлуатацію було введено 900 тис. га зрошуваних і 400 тис. га осушених земель. При цьому широко застосовувались засоби автоматизації водорозподілу та



водовідведення, ступан дощування широкозахватною технікою, двостороннє регулювання водного режиму осушених земель тощо.

На початку 80-х років з'явилась узагальнююча робота К.С. Семенова, кандидата сільськогосподарських наук, заслуженого меліоратора УРСР, яка являла собою розділ колективної монографії і була присвячена вивченню історії проведення осушувальних робіт на території України. Безсумнівною позитивною рисою даного аналізу є поділ перезволоженої зони України на три групи областей, виходячи із специфіки історії осушувальних робіт в кожній з них. Рівненщина була віднесена до поліської групи, куди, окрім Рівненської, Волинської та Житомирської областей входили Львівська та Чернігівська.

У подальшому здійснювалось поліпшення експлуатації меліоративних систем, для чого було організовано 100 управлінь експлуатації меліоративних систем, 10 ремонтно-будівельних пересувних механізованих колон (ПМК). Більше 80% внутрішньогосподарських меліоративних систем було взято цими управліннями та ПМК майже на повне технічне обслуговування.

У листопаді 1984 р., коли площа зрошуваних земель сягала 2,64 млн га, осушених – 3,2 млн га, урядом України було прийнято рішення довести у 2000 р. площу зрошуваних земель до 4,0-4,2 млн га, осушених – до 3,9-4,0 млн га, на що планувалося виділити біля 8,8 млрд дол.

Проте, склалось так, що дане рішення так і не вдалось втілити в життя. Це пов'язано із політичними змінами, котрі відбулися згодом у нашій державі. Безперечно, грандіозна програма меліорації земель не повністю виправдала покладені на неї сподівання. Це пояснюється недостатньою зацікавленістю і можливостями сільського господарства у зростанні обсягів виробництва, звідси, на жаль, народжується хибна думка, що меліорація – економічно нерентабельний та екологічно небезпечний захід. Проте, про необхідність введення меліорованих земель в економічний обіг не варто сперечатись, оскільки, у світі 17% меліорованих земель дають



сільськогосподарської продукції. Цифри завжди переконливіші, ніж емоції.

Станом на 2001 р. в Україні налічувалось 5,63 млн га меліорованих земель, 2,33 млн га з них зрошуваних (переважно в областях Південного Степу і Лісостепу) і 3,29 млн га – осушених (у зоні Полісся, на Прикарпатті та Закарпатті). Ці показники майже не відрізняються від нинішніх.

Що стосується Рівненщини, то варто відмітити, що згідно з інформацією, наданою Рівненським обласним управлінням меліорації і водного господарства, початок меліорації земель в Рівненській області покладено за часів царської Росії. Західною експедицією, під керівництвом генерал-лейтенанта Й.І. Жилінського, було організовано будівництво магістральних каналів та розрідженої мілкої меліоративної мережі. Це будівництво здійснювалось вручну та без попередніх наукових досліджень. Канали, прокладені експедицією, ще й досі діють в Дубровицькому, Рокитнівському та Сарненському районах.

Проводились роботи з осушення земель і за часів господарювання на нашій землі панської Польщі, при чому на окремих ділянках осушення проводилась гончарним дренажем. Дані ділянки осушення функціонують і понині в Дубровицькому, Корецькому та інших районах Рівненщини.

У великих масштабах меліорація земель в області розгорнулась у повоєнні роки. Спочатку вона велась в основному вручну, з масовою участю колгоспників, робітників, службовців, причому по спрощеній документації, а то і без неї. В цей період розпочато будівництво великих осушувальних систем, таких як “Карпилівка” в Рокитнівському, “Яринівка” в Сарненському, “Печалівка” в Костопільському районах та інші. Такі будови були названі “народними”, оскільки в їх будівництві брали участь маси трудящих.

Вже в перше післявоєнне десятиріччя господарствам було передано 84 тис. га осушених сільськогосподарських угідь.



Свого апогею меліорація земель в Рівненській області досягла в середині 80-х років, коли щорічно вводилось в експлуатацію понад 16 тис. га осушених земель.

Здобутки меліораторів Рівненщини в проведенні широкомасштабних меліоративних робіт з осушення земель гончарним дренажем були визнані кращими в Україні, свідченням тому є спорудження в 1979 р. пам'ятного знаку на одній з меліоративних систем в Березнівському районі.

Слід зазначити, що меліорація – це не панацея, вона тільки ланка в комплексі, необхідна для вирішення продовольчої проблеми, яка має дуже велике значення, адже при невідрегульованому водному режимі в ґрунті ні внесені добрива, ні кращі сорти не можуть дати очікуваного ефекту.

Отже, меліорація земель для Рівненщини була і залишається головним фактором не тільки підвищення продуктивності сільськогосподарських угідь, а й соціального розвитку області в цілому.

Меліоративне землеробство – це досить непростий спосіб ведення аграрного виробництва, оскільки:

- будь-яка меліорація вимагає значних разових капітальних вкладень у момент проведення основних робіт і введення нових площ в експлуатацію;
- необхідні періодичні і щорічні затрати для підтримки систем, проведення поточних ремонтів, виконання технологічних доглядів за спорудами і землями;
- необхідні періодичні роботи з модернізації та оновлення технічних і технологічних конструкцій;
- необхідне дотримання особливих заходів із раціонального ведення сільського господарства на меліорованих землях, зважаючи на їх специфіку (наприклад, необхідне виробництво деяких особливих технічних конструкцій, специфічних технічних засобів і меліорантів);



для отримання рівнозначної продуктивності, як і на богарних землях, на меліорованих угіддях необхідно вносити аналогічну кількість мінеральних добрив і інших засобів хімізації.

Ці заходи вимагають додаткових затрат, що в кінцевому підсумку приводить до суттєвого збільшення собівартості продукції, яка вирощується на меліоративних системах, порівняно із продукцією традиційного землеробства.

3.2. Світовий досвід формування та розвитку осушених сільськогосподарських земель

Розглядаючи проблеми формування вітчизняного земельного ринку, варто вдатись до особливостей розвитку земельних відносин у провідних країнах світу.

У світі меліоровані сільськогосподарські землі займають близько 425 млн га [154]. В США площа меліорованих земель складає 60% від загальної площі ріллі, Німеччині – 50%; Нідерландах – 100%; Росії – 8% меліорованих земель [30, С. 15] (рис. 3.1).

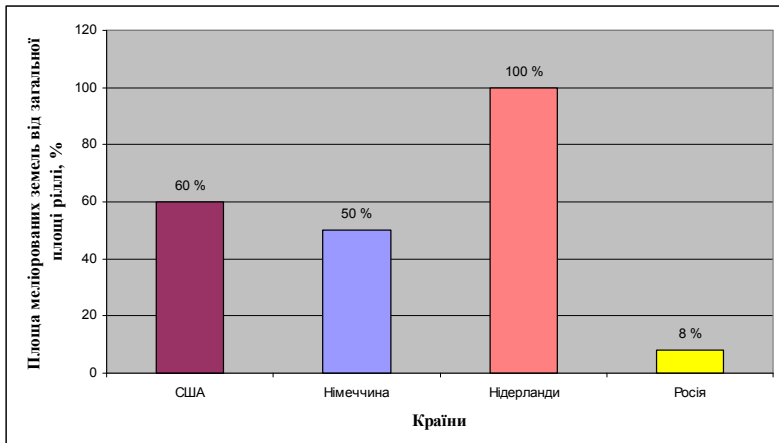


Рис. 3.1. Частка площі меліорованих сільськогосподарських земель у світі, %



Як видно з рис. 3.1, у промислово розвинутих країнах меліоровані землі займають від 30 до 60% і більше сільськогосподарських угідь, а в Україні всього 14% і використовуються не завжди ефективно. Саме тому на сучасному етапі переходу агропромислового комплексу до ринкової економіки важливе значення набуває ефективне та раціональне використання меліорованих земель.

У багатьох країнах (Фінляндія, Швеція, Нідерланди) всі перезволожені сільськогосподарські угіддя повністю осушуються. Загалом, у світі 17% меліорованих земель дають 50% сільськогосподарської продукції [84, С. 4].

У Нідерландах, де осушується 100% земель, з метою державного регулювання землекористування і охорони земель, в кожній провінції складається план земель. При цьому для кожного виду землекористування виділяються окремі види діяльності із заборонаю яких-небудь інших. Зокрема, на землях, позначених на плані як сільськогосподарські, заборонено будь-яке будівництво, крім будинків, безпосередньо пов'язаних із сільським господарством. Така політика, природно, обмежує права земельного власника, не даючи йому можливості альтернативних видів використання землі [122, С. 19]. В Україні це питання законодавчо не врегульоване. Великі фермерські господарства утворюються в Нідерландах шляхом оренди дрібних земельних наділів інших селян, які самостійно не господарюють на них. Таким чином фермери використовують 70% земель. Це найвищий показник використання землі на основі оренди серед розвинутих країн, крім Японії [102, С. 155].

Що стосується фінансування меліоративних заходів, то, варто відмітити, що, наприклад, у Греції держава фінансує експлуатацію меліоративних систем до моменту створення організації землекористувачів – місцевого меліоративного управління. У Туреччині і Нідерландах держава фінансує весь етап експлуатації меліоративних систем з поверненням витрат за рахунок спеціальних податків: у Туреччині – на зрошувальні площі в залежності від



вологоспоживання культур і очікуваних доходів; у Нідерландах – залежно від вартості основних фондів та розташування стосовно водоприймача [163; 96].

В Австрії, Великобританії, Данії розмір субсидій на будівництво водогосподарських систем залежить від фінансового стану землекористувачів і коливається від 20 до 80%, у Греції – від класу земель. Субсидії під час експлуатації водогосподарських об'єктів поширені у країнах з низьким розвитком ринкових відносин (Бангладеш, Венесуела, Індонезія, Мексика, Пакистан, Філіппіни) або низьким ресурсним (земельним) потенціалом (Італія, Японія). У країнах з розвинутою ринковою економікою держава не бере участі в фінансуванні експлуатації меліоративних систем (Австралія, Австрія, Англія, Ізраїль, США). Пільгове кредитування у багатьох країнах (Австралія, Греція, Данія, Італія, Нідерланди, Фінляндія, Японія тощо) є ефективним інструментом активізації інвестиційних процесів. Поширеними є довгострокові кредити на 20-40 років (Італія, Нідерланди, Франція) зі ставками, які коливаються в межах 3-5% річних [96, С. 100].

Щодо трансформації прав власності на меліоративні системи, то, з цього приводу цінним є досвід приватизаційних процесів постсоціалістичних країн. Зокрема, в Болгарії водогосподарські системи загальнодержавного значення перебувають у державній власності [168]. Об'єктами приватизації системи міжгалузевого значення є ті, що обслуговують тільки сільгоспвиробництво. Особливістю обраної стратегії приватизації є орієнтація на колективні форми управління, зокрема – за акціонерним і кооперативним принципом. Якщо меліоративні фонди були створені за рахунок коштів державного бюджету, то їх приватизація здійснюється через продаж акцій, якщо за кошти кооператорів – то залежно від площі землі і їх трудового внеску [112; 96, С. 101].

У Польщі експлуатація недержавної (приватної) меліоративної мережі та споруд на ній здійснюється громадськими об'єднаннями селян, так званими “Водними спілками”, в які входять землевласники, котрі господарюють на осушених землях.



Обсяги робіт, які необхідно виконати на меліоративній мережі, визначають щорічно на зборах (конференції) члени спілки і відповідно до цього на основі конструктивних особливостей меліоративних систем затверджують розміри внесків для цих цілей. Регулятивні функції виконують воєводські управління, які у випадку зниження фермерами розмірів плати використовують різні важелі впливу на них, а у випадку встановлення плати, яка вища від певного нормативу, – здійснюють субсидування спілки за рахунок воєводського бюджету [115; 96, С. 101].

В Італії та Японії землекористувачі відшкодовують не більше 20% загального обсягу витрат на експлуатацію меліоративних систем [47, С. 189]. В Україні всі великі водогосподарські комплекси були і є власністю держави. Тому нашій державі доцільно, враховуючи особливості ринкових перетворень, використовувати лише деякі моменти в процесі їх адаптації до вітчизняних умов. При цьому, не варто забувати про те, що осушення земель здатне значно зменшити вплив примхливих погодних умов на врожай. Тільки завдяки осушенню можна перетворити болота і пустелі на родючі землі. Вихід з ладу меліоративних систем означає перетворення полів знову на болота чи пустелі [83].

Світовий досвід підказує, що ефективне державне регулювання сільськогосподарського землекористування в ринкових умовах може успішно здійснюватись на основі спеціалізованої державної установи, якій держава делегує функції регулятора ринку та розпорядника державних земель. Прикладом успішного функціонування спеціалізованих установ на ринку сільськогосподарських земель можуть послужити Bodenverwertungs- und verwaltungs- GmbH (BVVG) у Німеччині тощо [64, С. 6].

Наведене вище дозволяє дійти висновку, що ринок осушених земель сільськогосподарського призначення має право на існування. Він є необхідною умовою та засобом розвитку землекористування, інститутом, який забезпечує підвищення продуктивності та



Створення повноцінно функціонуючого ринку земель сільськогосподарського призначення має стати логічним завершенням земельної реформи в країні. На перехідний період до цивілізованих ринкових відносин в аграрній сфері доцільно не встановлювати заборони, а формувати земельне законодавство з урахуванням досвіду країн світу [148, С. 6]. Вивчення зарубіжного досвіду використання осушених земель дозволяє сформувати основні принципи, на яких базуються взаємовідносини між сільським господарством, водним господарством і державою: кооперування дрібних землекористувачів (консолідація земель), їх державна фінансова підтримка; важелі прямого (адміністративного) та непрямого (економічного) державного впливу на розвиток меліорації земель [80, С. 65]; державний контроль за забезпеченням з боку землекористувачів захисту ґрунтів і навколишнього природного середовища, включаючи зобов'язання на проведення меліорацій та збереження цілісності меліоративних систем.

Наведене вище можна узагальнити, спираючись на такі засади та можливості реалізації в нашій державі наступних заходів:

- впровадження дозвільного порядку щодо придбання осушених земель сільськогосподарського призначення (наприклад, у Німеччині, Австрії дозволи надаються комісіями місцевих органів влади, у Норвегії – Міністерством сільського господарства, у Нідерландах – спеціальним органом державного контролю, у Польщі викупом земель займається лише держава в особі Агентства сільськогосподарської власності державної казни, з наступним визначенням напрямку продажу цих земель);

- надання переважного права на викуп осушених земель органам державної та місцевої влади для задоволення суспільних потреб (Швеція, Росія);

- надання пріоритетного права на придбання осушених земель покупцям – особам, які пов'язані з сільськогосподарською діяльністю, мають необхідну кваліфікацію та належну інфраструктуру (Угорщина, Польща, Норвегія, Росія);



- встановлення граничного розміру земельної ділянки, що може перебувати у власності (граничні розміри земельних ділянок, на які видаються дозволи на відчуження землі для запобігання надмірного подрібнення або концентрації землі, є у Німеччині, Австрії, Норвегії);

- запровадження підвищених ставок державного мита при перепродажу осушених земель або заборони на перепродаж земель (у деяких країнах з метою боротьби зі спекуляцією земельними ділянками передбачено, що будь-які землі можуть бути продані лише через певний, встановлений законом строк, наприклад, у Японії він становить 3 роки, в Росії – 5 років тощо) [126, С. 3].

Таким чином можна зробити висновок, що розвиток ринку осушених земель сільськогосподарського призначення та рівень земельних відносин в Україні сьогодні не відповідає сучасним вимогам господарювання і не створює реальних умов для ефективного використання земельно-ресурсного потенціалу нашої країни. Для вирішення цієї глобальної проблеми необхідний комплексний підхід, який включає розгляд економічних, соціальних, екологічних, правових, технологічних та інших проблем землекористування.

3.3. Розвиток вітчизняних орендних відносин

В Україні оренда земель як одна із форм їх використання існувала до жовтневих подій 1917 року. З прийняттям “Декрету про землю” 8 листопада 1917 р. було відмінено приватну власність на землю. Водночас заборонялося будь-яке відчуження земель та оренда.

Відновлено оренду земель та засобів виробництва у сільському господарстві було лише з переходом до нової економічної політики (НЕПу) у 1922 році. В Історії землекористування цей період характеризується як прогресивний, оскільки з’явилася можливість не тільки розширювати посівні площі господарюючим суб’єктам за рахунок оренди земель, а й



передавати в оренду свій земельний наділ у випадку неможливості його обробляти та одержувати за це відповідну плату.

Однак, сприятливі умови для землекористування через оренду тривали недовго. В кінці грудня 1922 р. Україна увійшла до складу СРСР. Програму НЕПу було скасовано. Єдино правильним курсом аграрних перетворень було оголошення колективізації сільського господарства. Всі засоби виробництва, включаючи землю, усупільнювалися. Ні про яку оренду землі не могло бути й мови. Держава виступала єдиним суб'єктом права власності на землю. Колгоспам земля передавалася у безоплатне і безстрокове користування. Хоча, по суті, як свідчить історія колгоспного руху, користування землею було далеко не безоплатним. Добре придумана командно-адміністративна система застосовувала різні механізми вилучення у сільського товаровиробника не лише додаткового, а й необхідного для відтворення продукту.

Економічні відносини як між державою і колгоспами, так і внутрішньогосподарські будувалися на одержавлених засобах виробництва за відсутності особистого інтересу товаровиробників. Наростала невідповідність виробничих відносин характеру продуктивних сил. У колективних господарствах з'являлися різні модифікації організації виробництва і економічних відносин як міжгалузевих, так і внутрішньогалузевих, а саме: колективний підряд, орендний підряд, внутрішньогосподарські товарно-грошові відносини тощо. Умови виробництва, що склалися, вимагали зміни форм власності і господарювання. На порядку денному постало питання переходу народного господарства країни до ринкових відносин, які б забезпечили підвищення продуктивності праці на основі особистого інтересу. Але перехід до нової системи господарювання вимагав, перш за все, її правового забезпечення.

Земельний кодекс Української РСР до 1990 р. будовався на "Основах земельного законодавства Союзу РСР і союзних республік" і практично повторював усі положення Основ, за якими, відповідно до Конституції СРСР земля перебувала виключно у державній власності і надавалася у користування



сільськогосподарським підприємствам і організаціям у постійне (безстрокове), тимчасове – короткострокове (до трьох років) і довгострокове – від трьох до десяти років. Термін “оренда землі” навіть не вживався.

Правове регулювання оренди земель. Уперше, після довгої перерви, в Україні законодавчо було врегульовано оренду землі з прийняттям 18 грудня 1990 р. Земельного кодексу Української РСР (стаття 8), яким встановлювалося, що поряд з постійним користуванням у тимчасове користування на умовах оренди земля надається громадянам Української РСР, колгоспам, радгоспам та іншим державним, кооперативним, громадським підприємствам, установам і організаціям, іноземним юридичним особам і громадянам. Орендодавцями землі було визначено сільські, селищні, міські, районні Ради народних депутатів. Підкреслено, що користування землею на умовах оренди для сільськогосподарських цілей, як правило, має бути довгостроковим – від трьох до десяти років. У разі виробничої необхідності ці строки можна було продовжити на період, що не перевищував відповідно одного строку тимчасового користування, тобто загальний строк можна було подовжити відповідно до шести чи двадцяти років.

Слід відмітити, що законодавче запровадження оренди землі у нашій державі відіграло позитивну роль у сільськогосподарському виробництві, особливо при створенні селянських (фермерських) господарств та інших організаційно-правових форм господарювання, які офіційно стали працювати на орендованій землі, забезпечуючи свої інтереси й інтереси орендодавця. Юридичне оформлення оренди землі відбувалося згідно з Договором на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди), затвердженого постановою Ради Міністрів УРСР № 90 від 10 квітня 1991 р.

З прийняттям нової редакції Земельного кодексу 13 березня 1992 р. розширилося коло орендодавців і орендарів. У січні 1992 р., крім державної, запроваджено колективну і приватну форми власності на землю (Закон України “Про форми власності на



Отже, орендодавцями землі, поряд із сільськими, селищними, міськими та районними Радами народних депутатів, стали також власники землі, тобто колективні та інші недержавні сільськогосподарські підприємства, яким землі були передані у колективну власність, і громадяни, яким земля належала на праві приватної власності.

Орендарями землі згідно з новою редакцією Кодексу могли бути громадяни України, підприємства, установи й організації, спільні підприємства, міжнародні об'єднання і організації за участю українських та іноземних юридичних осіб і громадян, підприємства, що повністю належать іноземним інвесторам, а також іноземні держави, міжнародні організації, іноземні юридичні особи та фізичні особи без громадянства. Також, цим Кодексом було подовжено термін довгострокової оренди до п'ятдесяти років.

Щоб зацікавити орендарів бережливо ставитися до землі, раціонально її використовувати та охороняти, Земельним кодексом було передбачено переважне право орендарів на одержання орендованих державних земельних ділянок у власність. Ті ж землі, які перебували у колективній власності і тимчасово не використовувалися, могли надаватися в оренду для сільськогосподарського використання на строк не більше п'яти років. Обмежувалися також строки оренди земельних ділянок приватної власності до трьох років без зміни цільового призначення.

Орендні земельні відносини на такій обмеженій правовій основі не могли дієво розвиватися. Діючий на той момент Земельний кодекс 1992 р. вже не відповідав вимогам часу.

Покращення правового врегулювання питань оренди землі очікувалось з прийняттям Указу Президента України від 10 листопада 1994 р. № 666 “Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва”. Однак з Указу з невідомих причин було вилучено право власника земельної частки (паю) передавати її в оренду, тоді як право купівлі-продажу, дарування, успадкування, міни і застави



залишилося і було врегульованим.

Відповідно до Указу Президента України від 08.08.1995 р. № 720 “Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям”, проведено паювання сільськогосподарських угідь з видачею членам колективних сільськогосподарських підприємств і пенсіонерам з їх числа сертифікатів на право на земельну частку (пай). Було розпайовано понад 25 млн сільськогосподарських угідь і видано 6,8 млн сертифікатів.

Не маючи правового забезпечення, власники земельних часток (паїв), у першу чергу пенсіонери, передавали їх в оренду селянським (фермерським) господарствам, які у складних фінансово-економічних умовах не лише поліпшили організацію виробництва, а й забезпечували відповідний його рівень. По суті, стихійно почав формуватися новий економічний уклад, який за організаційною структурою і виробничими можливостями більше відповідав вимогам перехідного періоду до ринкових умов господарювання.

Важливість законодавчого врегулювання оренди землі пояснювалась тим, що в результаті здійснення земельної реформи з'являлися нові організаційно-правові форми господарювання, які потребували збільшення розмірів підприємств за рахунок землі. Передусім це стосувалося селянських (фермерських) господарств, які вже мали у власності відповідну техніку та інші засоби виробництва. Стаття 6 Закону України “Про селянське (фермерське) господарство” (1991 р.) і Закон України “Про внесення змін і доповнень до Закону України “Про селянське (фермерське) господарство”” (1993 р.), в яких зазначалося, що громадяни, які ведуть селянське (фермерське) господарство, можуть додатково орендувати земельні ділянки для виробничих цілей, не дали результату.

Важливим законодавчим актом щодо врегулювання орендних земельних відносин був виданий Президентом України Указ “Про оренду землі” від 23 квітня 1997 р. № 367/97, яким встановлено, що



дві або більше особи, які мають сертифікати, що засвідчують їх право на земельну частку (пай), можуть за їх бажанням здати в оренду спільну земельну ділянку через уповноважену ними особу. Однак він не вичерпував усіх питань оренди, особливо щодо сільськогосподарських земель.

З прийняттям у 1998 р. Закону України “Про оренду землі” [10] та постанови Кабінету Міністрів України від 25 грудня 1998 р. № 2073 “Про порядок державної реєстрації договорів оренди” не була врегульована оренда земельних часток (паїв), посвідчених сертифікатом, що призвело до обмеження орендних земельних відносин та уповільнення створення агроформувань ринкового типу.

Значним кроком у розвитку оренди землі став Указ Президента “Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектору економіки” № 1529 від 3 грудня 1999 р., яким запроваджувалося:

- обов’язкове укладання підприємствами, установами, організаціями, які використовують землю для сільськогосподарських потреб, договорів оренди земельної частки (паю) з їх власниками;

- виплата орендної плати у натуральній або грошовій формах на рівні не менше 1% грошової оцінки земельної частки (паю);

- спрощений порядок реєстрації договорів оренди земельного паю органами місцевого самоврядування, що дало можливість значно прискорити темпи створення нових агроформувань, заснованих на основі приватної власності на землю.

Відповідно до положень спрощеного порядку реєстрації договорів, починаючи з 2000 р., сільськогосподарські підприємства відображають площі орендованих земель в обліку, а орендну плату – у собівартості сільськогосподарської продукції. З 2002 р. новий Земельний кодекс [2] сприяв подальшому розвитку орендних земельних відносин.

Наказом Держкомзему від 17 січня 2000 р. затверджено



форму Типового договору оренди земельної частки (паю) і зареєстровано у Мінюсті України (№ 101/4322 від 23 лютого 2000 р.). У п. 2.2 договору було вказано, що розмір орендної плати визначається за домовленістю сторін, але не може бути меншим від розміру, встановленого чинним законодавством.

Указом Президента України “Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян – власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)” № 92/2002 від 02.02.2002 р. – мінімальний розмір орендної плати був визначений на рівні не менше 1,5% від грошової оцінки земельного паю. Послідуючим Указом Президента України від 19.08.2008 № 725 “Про невідкладні заходи щодо захисту власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)” мінімальний розмір орендної плати збільшено до 3%.

Сучасний стан орендних земельних відносин. За умов наявності мораторію на здійснення операцій купівлі-продажу сільськогосподарських земель, землі, в тому числі осушені, використовуються переважно на правах оренди.

Нині в Україні орендні земельні відносини зайняли домінуючу позицію у сільськогосподарському виробництві, яке ведеться переважно на орендованих землях, а орендна плата стала додатковим важелем соціальної підтримки на селі.

Однак, якщо проаналізувати ситуацію, яка спостерігалась протягом минулих 3-5 років, то варто відмітити, що у 2012 р. порівняно з 2001 р. загальна площа орендованих земель зменшилась на 22% (або на 4,97 млн га), це майже на 5 млн га. Кількість трансакцій на рік зменшилась майже в 7 разів (з 199 тис. до 29 тис.), тобто активність дрібних приватних землевласників в ті роки зменшилась, що було пов’язано, на нашу думку, з їх очікуваннями на зняття мораторію. Проте частка грошових витрат в структурі плати за оренду земельних паїв збільшилась в 1,8 разів (з 13,9 до 24,9%), а загальна сума виплат по договорах оренди – в 3,3 рази (з 1,6 до 5,3 млрд грн) [121, С. 12].

За даними Держземагенства, на початок 2014 р. в Україні створено майже 38 тисяч нових агроформувань, серед яких



найбільшу питому вагу займають фермерські господарства – 40,8% та товариства з обмеженою відповідальністю (ТОВ) – 23,2%. У них налічується 18,5 млн сільгоспугідь, площа яких у структурі сільгоспугідь України становить 44,6%. Передано в оренду за договорами 17,4 млн га.

Законодавче запровадження у нашій державі різних форм власності на землю, у тому числі і приватної, значно розширило коло орендодавців. За даними Держземагенства, із 6,8 млн громадян, які одержали сертифікати на право на земельну частку (пай), 4,8 млн селян реалізують своє право на землю через орендні відносини. З них селянами-пенсіонерами укладено 52% договорів (на 01.01.2014 р.) 35% укладено з господарствами, в яких отримано земельний пай або з їх правонаступниками; 14,1% – з фермерськими господарствами; 50,9% – з іншими суб'єктами господарювання.

Договори оренди земельних ділянок та земельних часток (паїв) укладаються на різні терміни. Відповідно до чинного земельного законодавства, земля може надаватися в оренду в короткострокове користування – до 3-х років і довгострокове – до 50-ти років. Користування землею на умовах оренди для сільськогосподарських цілей повинно бути, як правило, довгостроковим. Але така правова норма не повністю задовольняє бажаних укласти орендні договори через тривалий термін, проте договірні сторони, тобто орендодавець і орендар, мають діяти у межах норм, визначених законодавством. Укладаючи договір оренди землі, орендодавець і орендар мають зазначити права і обов'язки, які б забезпечували: з однієї сторони ефективне цільове використання земельної ділянки, а з другої – збереження родючості і охорону ґрунтів. Короткострокова оренда позбавляє орендарів стимулів до раціонального використання та збереження якості ґрунтів і, як наслідок, – недотримання сівозмін, вирощування лише інтенсивних культур тощо.

Слід відмітити тенденцію до укладання договорів оренди землі на 6-10 і більше років (табл. 3.1). Такі терміни оренди



дозволяють орендарям здійснювати капіталовкладення в поліпшення земель та отримати віддачу на вкладений капітал упродовж довгострокового періоду.

Таблиця 3.1

Укладання договорів оренди в Україні за строками їх дії, %

Строки дії договорів	На початку року								
	2001	2005	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1-3 роки	45,7	26,2	15,8	9,9	10,0	8,5	6,4	4,1	4,0
4-5 років	41,2	61,4	57,2	49,4	49,0	46,2	42,8	38,2	37,8
6-10 років	11,3	10,2	19,9	30,4	30,6	33,9	38,1	43,3	43,7
Більше 10 років	1,8	2,2	7,1	10,3	10,4	11,4	12,5	14,4	14,6

Розмір, форма й строки плати за оренду встановлюються за згодою сторін і фіксуються у договорі оренди. Обчислення розміру орендної плати здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди. Нижня межа орендної плати за землю має становити не менше 3% від нормативної грошової оцінки земель, яка щороку індексується.

Орендна плата може справлятися у грошовій, натуральній та відробітковій (надання послуг орендодавцю) формах (табл. 3.2).

Слід відмітити позитивні зміни у структурі виплат за орендований земельний пай. Якщо у 2001 р. співвідношення між формами орендної плати становило по Україні: 13,9% (грошова форма); 77,4% (натуральна); 8,7% (відробіткова форма – послуги), то на 1.01.2014 р. співвідношення форм орендної плати становить відповідно: 41,7; 55,1; 3,2%. Отже, можна констатувати, що зростає виплата орендної плати у грошовій формі і зменшується у натуральній та відробітковій.

У питанні нарахування та виплати орендної плати слід зосередити увагу на дотриманні сторонами договірних зобов'язань. Як свідчать дані табл. 3.2, розрахунки з орендної плати не досягають 100%. Відсутність конкурентного середовища на ринку оренди землі та низька обізнаність населення щодо їх прав є



Плата за оренду земельних ділянок і земельних часток (паїв) в Україні

Показники	Роки (на початку року)						
	2001	2005	2010	2011	2012	2013	2014
Загальна сума виплат, згідно з укладеними договорами оренди, млн грн.	1589,3	2336,0	4547,5	5278,2	6052,3	9413,6	10705,0
Грошова	13,9	12,8	24,6	27,99	31,7	34,9	41,7
Натуральна (сільгосп-продукцією)	77,4	81,3	71,6	68,7	65,2	62,3	55,1
Відробіткова	8,7	5,9	3,7	3,4	3,1	2,8	3,2
Плата за 1 га на рік, грн.	73,6	116,99	260,2	303,4	348,5	539,0	616,5
Фактично виплачено з початку року, %	65,7	89,5	91,6	93,8	95,6	92,6	91,6

причиною зниження орендної плати, затримки її виплати. У зв'язку з цим слід передбачити відповідальність орендаря за невиконання договірних зобов'язань, налагодити систему контролю даних процесів, запровадити страхування ризиків, пов'язаних з орендою землі, усунення таких негативних явищ, як завищення цін на реалізовану в рахунок орендної плати продукцію, за надані послуги, неврахування індексації нормативної грошової оцінки земель.

Подальший розвиток орендних земельних відносин має бути зосереджений у напрямі вирішення питань щодо:

- формування конкурентного середовища на орендовану землю, що стимулюватиме підвищення орендної плати;
- всебічного захисту й гарантування прав орендодавців шляхом їх правової обізнаності;



- вільної реалізації права розпорядження належною їм землею;

- встановлення оптимального розміру орендної плати, форм та строків її виплати; дотримання сторонами договірних зобов'язань;

- механізмів залучення орендарями середньо- та довгострокових кредитів, удосконалення земельного законодавства.

Крім того, нагального вирішення потребують наступні проблеми:

1. *Прискорення реєстрації договорів оренди землі.* Це питання неодноразово порушувалося Радою сільськогосподарських товаровиробників і Асоціацією фермерів та приватних землевласників.

З часу запровадження системи через реєстраційні служби Міністерства юстиції (з початку 2013 р.), вона почала давати збої. І чим довше система функціонувала, тим помітнішими ставали її недоліки. Передусім це стосувалося довгих черг. Одна з найголовніших причин такої ситуації – брак фахівців, які безпосередньо здійснюють реєстраційні дії. У більшості випадків на район припадає по одному, у кращому разі – по двоє таких спеціалістів.

Таким чином, потрібно вирішити питання щодо укомплектування спеціалістами реєстраційні відділи або розглянути можливість до повернення реєстрації договорів оренди, яка діяла до 2013 р.

2. *Практично не діють законодавчі норми, які стимулюють сільгосптоваровиробників покращувати родючість ґрунтів, забезпечувати збереження та раціональне використання орендованих земель.* За результатами агрохімічного обстеження ґрунтів спостерігається тенденція до зменшення вмісту гумусу. Так, вміст гумусу за останні тури агрохімічного обстеження зменшився на 0,03%.

Останніми роками у зв'язку з недостатнім внесенням органічних і мінеральних добрив спостерігається від'ємний баланс фосфору в ґрунті. Одним із суттєвих факторів, що негативно



впливає на родючість ґрунтів і веде до зменшення врожайів сільськогосподарських культур, є підвищена кислотність ґрунтів.

При укладанні договорів оренди на землю необхідно врахувати дані агрохімічних досліджень полів та виписувати норми щодо недопущення погіршення якості ґрунтів. Також при укладанні договорів оренди на землі державної та комунальної власності потрібно вимагати від потенційного орендаря агрохімічний паспорт поля.

3. *Недосконале законодавство щодо дотримання сівозмін сільськогосподарськими підприємствами.* Змінами, внесеними до Земельного кодексу [2] в 2009 році, передбачено, що земельні ділянки, на яких вирощуються сільськогосподарські рослини, повинні використовуватися згідно з розробленими і затвердженими в установленому порядку проектами землеустрою, які забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни.

Є відповідні постанови Кабінету Міністрів про нормативне співвідношення культур у сівозміні, про порядок розробки таких проектів. Але, на жаль, такі проекти мають лише 97 підприємств, які орендують більше 100 га земель, що становить лише 0,07% їх загальної кількості. Ще 359 підприємствами укладено договори на розробку проектів. Тому законодавство про введення сівозмін потребує вдосконалення. Потребує спрощення сам механізм розробки та затвердження проекту.

Вважаємо за доцільне доопрацювати і обговорити у більш ширших колах громадськості проблеми передачі права оренди землі іншим суб'єктам господарювання без згоди орендодавців; іпотеки права оренди на земельні ділянки без згоди орендодавців; розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку зі сторони орендодавця.

Виходячи з того, що ринок земель ще не запроваджено, а переважна більшість сільськогосподарських підприємств працює на орендованій землі, необхідно законодавчо врегулювати і розробити механізм застави права оренди земельних ділянок.



ОСНОВНІ НАПРЯМИ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ОСУШЕНИХ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ

4.1. Інституційне забезпечення процесів формування ринку осушених земель сільськогосподарського призначення

У зв'язку з переходом аграрного сектору України до ринкової економіки, особливого значення набуває становлення принципово нових земельних відносин та економічної системи господарювання на землі. Земельна реформа, котра здійснюється в Україні протягом останніх 20-25 років, спрямована на докорінну перебудову відносин землекористування, ліквідацію державної монополії земельної власності, подолання відчуження від землі тих, хто її обробляє, відновлення приватної власності на землю, створення нових господарських формувань [48, С. 100]. Логічним завершенням земельної реформи буде запровадження повноцінного, регульованого державою ринку земель сільськогосподарського призначення, в тому числі осушених земель. На нашу думку, основними складовими елементами ринку осушених земель сільськогосподарського призначення, які забезпечать здійснення операцій із землею, є:

1. Врегулювання прав на володіння, користування та розпорядження осушеними землями та системами на них.
2. Ведення Державного земельного кадастру і землевпорядних робіт.
3. Вдосконалення законодавчої та нормативно-правової бази.
4. Реалізація державної політики у сфері землекористування.
5. Встановлення ціни осушених земель на основі визначення їх реальної вартості з врахуванням розміщених на цих землях меліоративних систем.
6. Розвиток інфраструктури ринку осушених земель.
7. Маркетингова діяльність.



Розглянемо, більш детально наведені вище складові ринку осушених земель.

Що стосується врегулювання прав на осушені землі, ведення Державного земельного кадастру та вдосконалення нормативно-правової бази, то дані складові елементи ринку осушених земель сільськогосподарського призначення наведено у розділі 1 та 2.

Такий елемент ринку осушених земель як реалізація державної політики в сфері землекористування, передбачає: розвиток конкуренції, залучення інвестицій у вирішення земельних проблем, раціональне землекористування та охорону земельних ресурсів, підвищення родючості ґрунтів, сприяння збереженню цілісності осушувальної мережі, забезпечення платного землекористування, кадрове забезпечення галузі, врахування інтересів суспільства тощо. Що стосується врахування інтересів суспільства то, варто відмітити, що дана складова реалізовуватиметься за рахунок забезпечення зайнятості населення; зосередженості земель в руках землекористувачів, які найефективніше їх використовують.

В свою чергу, розвиток інфраструктури ринку осушених земель включає: функціонування державного земельного банку; діяльність земельних бірж, консалтингових підприємств, брокерських, дилерських та ріелторських організацій, страхових компаній, нотаріальних контор; врегулювання питань організації та проведення земельних аукціонів і торгів, реалізацію маркетингової діяльності. Маркетингова діяльність на ринку осушених земель сільськогосподарського призначення передбачає: вивчення попиту та пропозиції на осушені землі та меліоративні системи на них; сегментування земельного ринку за призначенням; вивчення факторів формування ціни на землю.

Основні складові елементи ринку осушених земель сільськогосподарського призначення, які, на нашу думку, забезпечать здійснення операцій із землею, наведено на рис. 4.1.

Виходячи із наведеного на рис. 4.1, варто відмітити, що процедура купівлі-продажу як осушених земель, так і внутрішньо-

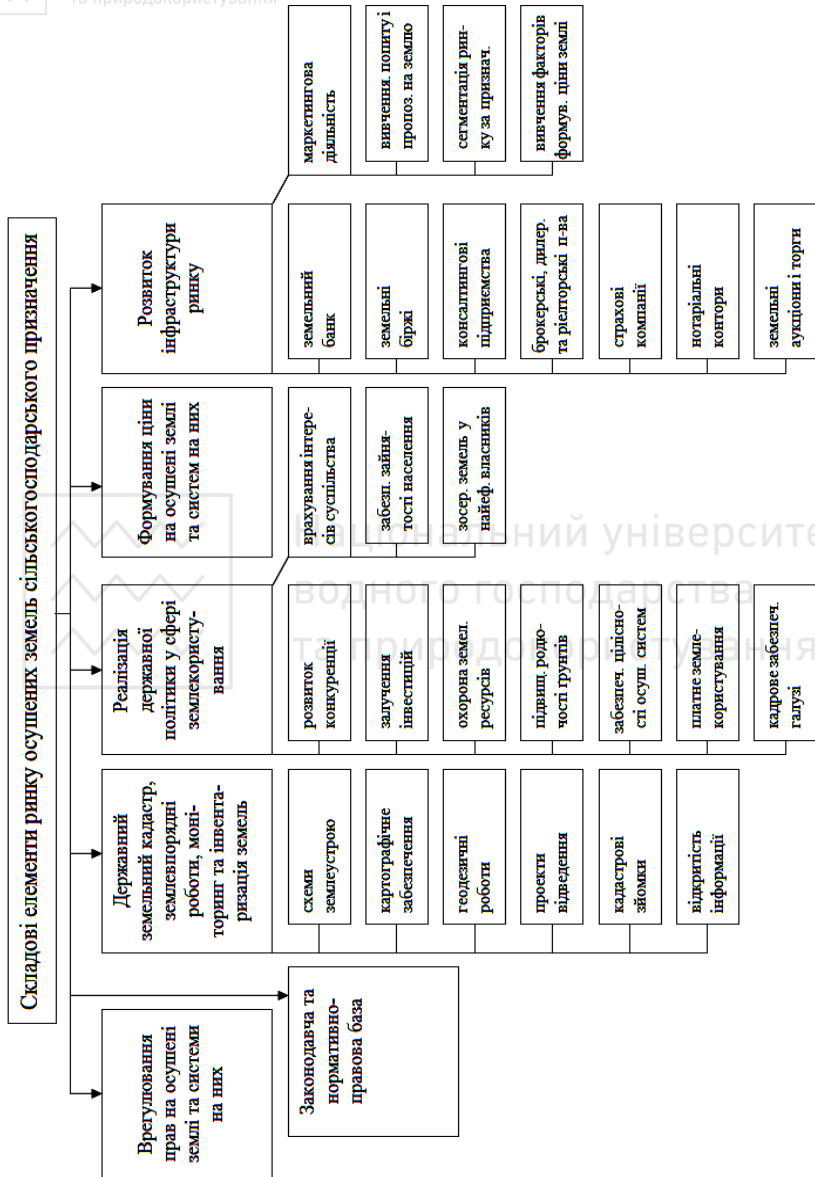


Рис. 4.1. Схема основних складових елементів ринку осушених земель сільськогосподарського призначення



господарських систем повинна, на нашу думку, здійснюватись в установленому державою порядку згідно з чинним законодавством.

Тому, узагальнюючи наведене вище, з метою забезпечення ефективного функціонування ринку осушених сільськогосподарських земель, спираючись на досвід розвинутих країн світу, пропонуємо на державному рівні реалізувати наступні заходи:

1. Окрім реально існуючих права володіння, користування та оренди землі, законодавчого врегулювання потребують, на наш погляд, такі права розпорядження, як: обмін, дарування, рента, довічне утримання, емфітевзис та інші (див. рис. 4.2).

2. За умов функціонування повноцінного ринку земель, з боку держави необхідно встановити черговість та порядок здійснення першочергової купівлі осушених земель та систем на них. Лише держава повинна мати першочергове та переважне право купівлі земельних ділянок. Тому вона повинна забезпечувати наявність коштів у держбюджеті для викупу сільськогосподарських земель, в тому числі осушених. Крім того, як показує досвід розвинутих країн світу, не менше 35% земель повинні залишатись у державній власності. На нашу думку, необхідно провести детальну інвентаризацію наявних осушених земель, розробити методику їх оцінки, де врахувати природні властивості цих земель, їх специфіку, вартість меліоративних систем. Доцільно вжити відповідні заходи та забезпечити належний рівень інвестиційної привабливості осушених земель. З цією метою здійснити концентрацію капіталу, що направляється у цю галузь, вжити заходів щодо оптимізації землеволодінь і землекористувань на осушених землях сільськогосподарського призначення.

При формуванні ринку осушених земель досить важливе значення має збереження цілісності осушувальних систем у ході передачі земель новим землевласникам. Згідно з розпорядженням Кабінету Міністрів України [14], всі меліоративні фонди внутрішньогосподарського призначення передаються у комунальну власність на баланс органів місцевого самоврядування сільських та



селищних рад, які ведуть облік меліорованих земель, передають землі, в тому числі осушені, в користування землевласникам різних форм власності. На законодавчому рівні повинно бути встановлено розмір плати за користування осушеними землями, враховуючи наявні меліоративні системи. Ці кошти повинні накопичуватись на спеціальних рахунках місцевих рад і використовуватись лише за призначенням: на проведення ремонтно-доглядових робіт, утримання меліоративних фондів внутрішньогосподарського призначення. Необхідно залучати кошти із місцевих бюджетів місцевих рад на попередження та ліквідацію підтоплення населених пунктів. Практика експлуатації меліоративних систем показує, що найбільша їх довготривалість і надійна працездатність зберігається на тих системах, де здійснюється безперервний догляд за кожним її конструктивним елементом. Постійний догляд за осушувальними системами, утримання їх в технічно справному стані є запорукою ефективного використання осушених земель.

Держава повинна захищати родючість земель. Спираючись на законодавство, потрібно жорстко контролювати роботи на осушених сільськогосподарських землях відповідно до науково обґрунтованих сівозмін, для того, щоб не виснажувались осушені землі. Варто здійснювати залуження та заліснення осушених земель, котрі приносять низькі врожаї, а також землі з мілким торф'яним горизонтом. Слід направити кошти на створення культурних пасовищ. Завдяки розширенню площ однорічних та багаторічних трав, поряд із корінним покращенням природних кормових угідь, використанням осушених земель під довговічні культурні пасовища, буде створено благополучні умови та економічні передумови для інтенсивного розвитку в даній галузі м'ясного і м'ясо-молочного скотарства. Зусилля держави повинні спрямовуватись на консолідацію осушених земель.

3. Для того, щоб ціна на осушені сільськогосподарські землі була економічно обґрунтованою та виправданою, необхідно переглянути її основні складові. Враховуючи той факт, що на даний час виникає потреба в заміні показників оцінки земель, необхідно



повністю оновити дані нормативної грошової оцінки земель. Для цього, перш за все, слід уточнити показники бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель, які було здійснено ще у 80-90-х рр. минулого століття. Це, в кінцевому результаті, вплине на підвищення ефективності проведення оцінки аграрного природокористування загалом. На нашу думку, застосування еколого-агрохімічної оцінки при визначенні ціни та розрахунку нормативно-грошової оцінки землі є доцільнішим та ефективнішим, ніж використання даних бала бонітету. Оскільки інформація, котру отримують в результаті проведення еколого-агрохімічної оцінки осушених земель є новішою (оновлюється кожні 5 років), ширшою та достовірнішою, ніж дані, які використовують за результатами бонітування, проведеного у 1993 р.

4. Державний земельний іпотечний банк, котрий функціонуватиме поряд із ринком земель, повинен, на наш погляд, кредитувати землекористувачів на пільгових умовах під заставу землі. Однак відсоткова ставка повинна коливатись у межах не більше 2-3%.

Що стосується земельних аукціонів і торгів, на нашу думку, вони повинні бути повністю відкритими та забезпечувати доступність інформації для всіх зацікавлених громадян України, хто має право здійснювати купівлю-продаж земель. Надто велику увагу, на наш погляд, приділено земельним аукціонам і торгам у проекті Закону України “Про ринок земель” [12]. Питання, пов’язані із організацією та проведенням земельних торгів повинні бути розкриті в інших законодавчих та нормативних документах, зокрема Законі “Про земельні аукціони”.

5. Із формуванням ринку осушених земель повинна, на нашу думку, розвиватись соціальна інфраструктура. Сільські ради повинні отримувати додаткові кошти на розвиток соціальної сфери та інфраструктури села за рахунок того, що землекористувачі сплачуватимуть до бюджету сільської ради податок у розмірі 1% від орендної плати (за розрахунками, кожна сільрада в результаті цього одержуватиме, в середньому, від 400 тис. грн до 1 млн грн на рік).



Сільська молодь, на наш погляд, повинна отримати першочергове право на придбання земель. Їм повинне надаватись право купівлі земель із розстроченням платежу терміном, як мінімум, на 10-15 років.

6. Ми вважаємо, що Україні варто зосередитись на виробництві екологічно безпечної продукції. Її вирощування на осушених землях може бути однією з найважливіших конкурентних переваг України на європейському ринку. Оскільки саме осушені землі здатні обійти примхи погодних умов та забезпечити стабільність урожаїв. Для цього з боку держави було б доцільно законодавчо врегулювати питання видачі дотацій на сільськогосподарську продукцію рослинництва лише при умові, якщо землевласник утримує в своєму господарстві не менше 20-30 голів великої рогатої худоби на 100 га сільськогосподарських угідь. Варто було б на рівні держави передбачити хоча б на 20 років обов'язкове зростання поголів'я великої рогатої худоби і твердо визначену обов'язкову державну дотацію на нього. Це має не лише економічне, а й політичне значення. З ростом поголів'я великої рогатої худоби зросте родючість ґрунту за рахунок внесення органічних добрив в ґрунт, різко зросте кількість робочих місць. Державою буде стимулюватись не латифундист, а місцевий землевласник, який безпосередньо працює на землі. Лише економічними важелями влада повинна забезпечити зростання тваринництва і родючість ґрунту.

Викладені вище положення викликають необхідність формування ринку осушених сільськогосподарських земель. Тому нами розроблено модель формування ринку осушених земель сільськогосподарського призначення (рис. 4.2), котра являє собою сукупність регульованих державою процесів і призначена для її подальшого застосування лише щодо осушених земель та внутрішньогосподарських меліоративних систем. Це пов'язано з тим, що в західних областях нашої держави знаходяться переважно осушені землі, а внутрішньогосподарські меліоративні системи потребують значно більшої уваги, ніж загальнодержавні, оскільки



останні повністю знаходяться у власності, розпорядженні та обслуговуванні держави і повинні, на нашу думку, й надалі перебувати у державній власності. Що стосується внутрішньогосподарських меліоративних систем на осушених землях, то, варто відмітити, що, починаючи з 2003 р. дані системи було передано на баланс сільських рад, які не мають достатніх коштів для їх утримання та ремонту, тому це питання потребує подальшого вирішення та врегулювання [43, С. 34].

У даному випадку розглядаються землі, які знаходяться у спільній власності, оскільки, згідно зі статтею 26 Земельного Кодексу України [2], земельні ділянки, на яких розташовані та функціонують меліоративні системи, використовуються спільно на підставі угоди.

В моделі йдеться про спільну часткову власність на землю (пункт 1 статті 356 Цивільного кодексу України [3]). Співвласник має право на виділення в натурі частки із майна, що є у спільній частковій власності.

Розглядаючи право купівлі-продажу осушених земель (див. рис. 4.2), варто відмітити, що згідно з пунктом 6 статті 88 Земельного кодексу України [2], при продажі учасником належної йому частки у спільній частковій власності на земельну ділянку, інші учасники мають переважне право купівлі цієї частки. Однак, враховуючи досвід розвинутих країн світу (Англія, США, Франція, Німеччина, Польща тощо), де, в основному, спостерігається тенденція до викупу земель у державну власність, в результаті чого, лише держава має право купувати землю, вважаємо, що в Україні першочергове, переважне та виключне право купівлі земель повинна мати лише держава, котра в подальшому й вирішуватиме їх долю. Лише через органи державної влади повинні здійснюватись всі ринкові операції із осушеними землями, що призведе в кінцевому результаті до наповнення бюджетів всіх рівнів.

Варто відмітити, що відповідно до статті 9 Закону України “Про оренду землі” [10], переважне право на придбання земельної ділянки, у разі її продажу, має також орендар цієї земельної ділянки



за умови, що він сплачує ціну, за якою вона продається, а в разі продажу на аукціоні – якщо його пропозиція є рівною з пропозицією, яка є найбільшою із запропонованих учасниками аукціону. Знову ж таки, на наш погляд, ці процедури повинні здійснюватись виключно за схемою: продавець–держава–покупець. Таким чином, орендар може перетворитись на покупця земельної ділянки і набути таких само прав на землю, як її покупець (див. рис. 4.2). Проте, ми вважаємо, що вищезазначений нормативний документ потребує коригування питань, що стосуються осіб, які мають право оренди та переважне право купівлі осушених угідь. Осушені землі повинні здаватись в оренду іноземцям лише на середньостроковий період (від 5 до 10 років). Оскільки, довгострокова оренда іноземними громадянами українських земель (більше 10 років) унеможлиблює їх продаж вітчизняним землекористувачам і створює перешкоди для розвитку вітчизняного виробника сільськогосподарської продукції, про добробут якого держава повинна дбати в першу чергу.

Що стосується оренди осушених сільськогосподарських земель вітчизняними орендарями, то з нашої точки зору, варто використати досвід Німеччини [34, С. 269] і застосовувати довгострокову оренду на 10 і більше років. Вважаємо, що органи державної влади не повинні продавати осушені землі особам без громадянства та іноземцям. Покупцями повинні бути лише громадяни України. Для функціонування повноцінного ринку земель, в тому числі осушених, доцільно було б відмінити мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення. Це дозволить зробити перший крок до подолання бар'єру існування повноцінного ринку сільськогосподарських земель і забезпечить можливість здійснення ринкових операцій із землями.

У запропонованій моделі, як уже зазначалося вище, приділяється увага внутрішньогосподарським мережам осушувальних систем. Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 13 серпня 2003 року № 1253 [14], ці системи знаходяться у комунальній власності, тобто у власності



територіальних громад. Проте нинішні власники меліоративних систем не мають ні достатньої суми коштів, ні потрібної техніки, ні кваліфікованого персоналу, необхідних для їх утримання та ремонту, адже суми, які виділяють із місцевих бюджетів для цих цілей – мізерні. Тому назріла необхідність вирішення цієї проблеми, розв’язання якої пропонується в обґрунтуванні моделі. Відповідно до пункту 4 статті 8 Закону України “Про оренду державного та комунального майна” [9], переважне право на укладання договору оренди цілісного майнового комплексу перед іншими фізичними та юридичними особами має господарське товариство, створене членами трудового колективу за місцем розташування майна підприємства, структурного підрозділу. Вважаємо за доцільне внести зміни до пункту 8 статті 25 Земельного кодексу України [2], якою передбачається можливість передачі гідротехнічних споруд лише у власність громадян, сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, що створені колишніми працівниками державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій. Необхідно доповнити дану статтю словами: “...та можливість продажу внутрігосподарських меліоративних систем власникам (покупцям) осушених земель, на яких розташовано дані системи, для подальшого господарювання та використання за призначенням; концесіонеру у випадку, якщо після закінчення договору концесії ним створено поліпшення, вартістю не менше 25% вартості майна на момент приватизації” (пункт 5 статті 3 Закону України “Про концесії” [7]). За таких обставин, власник або покупець осушених земель матиме право претендувати на придбання разом із землею відповідної внутрігосподарської осушуваної системи, яка розташована на цій землі. Покупцем осушених земель, на котрих функціонують меліоративні системи повинен бути лише резидент. Звичайно, ці питання потребують детального розгляду з боку держави та законодавчого закріплення і врегулювання всіх його аспектів.

Розглядаючи концесію (див. рис. 4.2), варто відмітити, що, згідно з пунктом 2 статті 3 Закону України “Про концесії”, у



концесію можуть надаватися об'єкти права державної чи комунальної власності для будівництва, реконструкції та експлуатації внутрішньогосподарських меліоративних систем та окремих об'єктів їх інженерної інфраструктури. У випадку, якщо для здійснення концесійної діяльності концесіонеру необхідні земельні ділянки, вони надаються йому у користування на умовах оренди на термін дії концесійного договору. Ми вважаємо, що право оренди земельної ділянки у даному випадку повинно бути переважним, оскільки концесіонер, беручи в концесію меліоративну систему і, створюючи на ній поліпшення, буде зацікавленим в отриманні права розпорядження земельною ділянкою. Це дасть йому можливість бути претендентом на купівлю осушених земель разом із системою не лише за умови створення поліпшення, зазначеного у пункті 5 статті 3 Закону України “Про концесії”, а й у випадку виконання вимог договору концесії. Таким чином, концесіонер зможе претендувати на купівлю земельної ділянки зі згоди органів державної влади. Ставши власником земельної ділянки, він набуде відповідних прав на землю (див. рис. 4.2), але лише у тому випадку, якщо концесіонер – резидент України.

Ми вважаємо, що варто встановити заборону з боку держави на продаж купленої осушеної ділянки, як мінімум протягом 5 років з моменту укладання договору купівлі-продажу. Це дозволить уникнути необдуманих та спекулятивних дій з боку землевласників та землекористувачів та підвищить їх зацікавленість до належного обробітку осушених земель. Оскільки держава, на нашу думку, повинна повністю регулювати здійснення всіх ринкових процесів із землею, то одним із варіантів такого регулювання могло б бути запровадження шкали екологічно безпечного землекористування для здійснення контролю за екологічним станом навколишнього природного середовища. У випадку, якщо землекористувач експлуатує осушені землі з порушенням існуючих екологічних вимог та норм, тоді держава повинна вилучати ці землі без можливості подальшої співпраці з таким землеробом. Тобто, для забезпечення ефективного функціонування земельного ринку, з



боку повинні, в першу чергу, застосовуватись адміністративно-правові методи.

Що стосується прав на землю, необхідно зазначити, що із всіх, передбачених законодавством прав, реально в Україні мають належне інституціональне забезпечення щодо функціонування в економіці сільського господарства лише право володіння, право користування та право оренди. В запропонованій моделі (див. рис. 4.2) значна увага приділяється праву оренди і праву купівлі-продажу осушених земель, яке де-факто існує, але де-юре функціонуватиме після зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення. На нашу думку, законодавчого врегулювання та закріплення потребують, окрім реально існуючих, також такі права на осушені землі, як: право розпорядження, яке включає, окрім права купівлі-продажу, ще право спадщини, право міни, право дарування, право здійснення інших цивільно-правових угод; право емфітевзису; право застави та право внесення до статутного фонду тощо.

Серед інших прав розпорядження, землевласник повинен, на нашу думку, мати можливість передати свою земельну ділянку у власність громадянину або юридичній особі і отримувати рентну плату, яка може виплачуватись у грошовій формі або шляхом передання речей, виконання робіт або надання послуг. Таким чином, власник земельної ділянки гарантовано отримуватиме дохід та певні пільги від рентоплатника на весь період дії договору. Договір ренти може мати певний строк або не обмежуватись терміном.

Ще одним правом, яким повинен, на наш погляд, мати можливість скористатись землевласник є право довічного утримання. Згідно з договором, власник земельної ділянки може передати другій стороні у власність земельну ділянку, взамін чого набувач зобов'язаний забезпечувати цю особу утриманням та (або) доглядом довічно. Матеріальне забезпечення (гроші, продукти, ліки тощо), яке щомісячно має надаватись відчужувачу, має бути оцінено і зафіксовано документально у грошовому вимірі. На



період дії договору утримання (до смерті відчужувача) земельна ділянка не може бути продана, подарована або іншим чином відчужена її новим власником.

Спираючись на норми Закону України “Про державно-приватне партнерство” [5], та, зважаючи на те, що згідно із статтею 4 наведеного Закону [5], до сфер застосування державно-приватного партнерства належить, серед іншого, управління нерухомістю, можна використати таке партнерство у сфері експлуатації осушених земель та систем на них. Тому для ефективного функціонування ринку осушених сільськогосподарських земель пропонуємо поєднати зусилля урядових установ, науковців, органів державного управління на місцях, земле- і водокористувачів та сільських громад з опрацювання та вдосконалення відповідних організаційних моделей управління меліоративними системами, зокрема – осушеними і створити об’єднання меліораторів та землекористувачів Західної України з ефективного використання осушених сільськогосподарських земель. Вважаємо, що за рахунок власних коштів об’єднання і державної підтримки це забезпечить раціональне використання земельних, водних та інших ресурсів України, посилить контроль за їх станом та покращить управління у сфері осушення земель, у кінцевому підсумку сприятиме досягненню економічного, екологічного та соціального ефекту від використання осушених земель [36, С. 49]. Крім того, об’єднання меліораторів та землекористувачів Західної України здійснюватиме підтримку меліоративних систем в належному стані та проводитиме відповідні маркетингові операції на ринку осушених земель, які передбачають: дослідження пропозиції на операції з осушеними землями та меліоративними системами; вивчення попиту та пропозиції на осушені земельні ділянки та меліоративні системи; сегментування земельного ринку за призначенням; вивчення факторів формування ціни на осушені ділянки та системи тощо.

Важливими передумовами для формування цивілізованого ринку осушених земель сільськогосподарського призначення є наявність відповідних інструментів для проведення всебічної та

повної інвентаризації осушених земель, широкого розповсюдження інформаційних ресурсів про наявні земельні ділянки та їх стан, здійснення реєстрації угод, ведення автоматизованого єдиного земельного кадастру, оптимізації землекористування та повний контроль за розподілом земельних ресурсів. У процесі формування ринку осушених земель їх необхідно розподіляти з урахуванням розміщених меліоративних систем. Тому оптимальним варіантом є виокремлення земельної ділянки, на якій розташована самостійно функціонуюча осушувальна мережа. Всі компоненти мережі повинні входити в землеволодіння або повністю розташовуватись на кількох таких цілих незалежних ділянках. Ця особливість визначає закономірність встановлення меж землеволодінь та землекористувань на осушених землях. До такої елементарної ділянки належать колектор останнього порядку і приєднані до нього дрени (рис. 4.3).

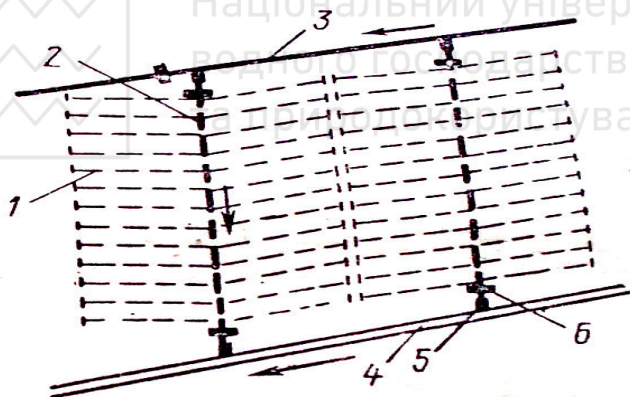


Рис. 4.3. Схема осушувально-зрошувальної системи з підживленням колекторів із зволожувальних каналів:
1 – трубочаті дрени; 2 – колектори; 3 – розподільник;
4 – магістральний канал; 5 – гірла; 6 – шлюзи

Зона впливу дрен здебільшого збігається з їх водозбірною площею. Межа зони між двома сусідніми дренами, приєднаними до одного колектора, проходить посередині між ними. Якщо дрени впадуть у сусідні колектори одного порядку, то межа зон впливу



буде посередині, між їх джерелами. Якщо дрена по сусідству з каналом провідної мережі або колекторами іншого порядку немає, то межа зони в цьому випадку проходитиме по каналу або колектору. При розташуванні дрена біля каналів огорожувальної мережі, ця межа буде межею зони [136, С. 463].

Сільськогосподарська діяльність на осушених територіях повинна бути екологічно безпечною, що передбачає: системне використання наявних природних ресурсів у межах меліоративних систем; проведення екологічно обґрунтованих осушувальних меліорацій, які супроводжуються науково обґрунтованими технічними меліораціями; раціональне природокористування; забезпечення надходжень доходів до бюджетів; виробництво екологічно чистої продукції. Еколого-економічний механізм використання осушених земель сільськогосподарського призначення наведено на рис. 4.4.

Еколого-економічний механізм використання осушених земель в ринкових умовах являє собою сукупність екологічних та економічних важелів. До екологічних важелів відносяться (див. рис. 4.4): здійснення комплексу протиерозійних заходів; забезпечення підвищення родючості ґрунтів; утримання в належному стані гідротехнічних протиерозійних споруд та меліоративних систем; здійснення заходів щодо забруднення земель агрохімікатами, радіоактивними речовинами; проведення екологічно обґрунтованого осушення земель; формування систем екологічних обмежень по територіях і екосистемах: встановлення лімітів викидів, встановлення лімітів допустимого використання природних ресурсів.

Розрізняють наступні основні складові елементи економічного механізму: попит і пропозиція на осушені землі, формування ринкової ціни на землю, забезпечення розвитку конкуренції на земельному ринку.

Конкуренція являє собою суперництво між суб'єктами ринкових відносин за найвигідніші умови укладення договору оренди, купівлі-продажу чи будь-якого іншого, встановленого



Рис. 4.4. Схеми еколого-економічного механізму використання осушених земель



діючим земельним законодавством України виду договору, щодо здійснення операцій із осушеними землями та меліоративними системами.

На нашу думку, еколого-економічний механізм використання осушених земель сільськогосподарського призначення повинен включати врегульовані державою адміністративні аспекти та заохочення раціонального використання осушених земель. До адміністративних аспектів та заохочень раціонального використання осушених земель належать: система штрафів на відшкодування збитків за порушення природоохоронного законодавства; збір за забруднення навколишнього природного середовища; збір за спеціальне використання природних ресурсів; запровадження шкали екологічно безпечного землекористування для здійснення контролю за екологічним станом навколишнього середовища (існуючі екологічні вимоги та норми); пільгове оподаткування та кредитування при здійсненні природоохоронних заходів; прямі субсидії для вирішення екологічних проблем: державне фінансування науково-дослідних та проектних робіт, місцеві субсидії для виконання природоохоронних заходів.

Виходячи з наведеного вище, ринок осушених земель сільськогосподарського призначення слід ототожнювати не лише з процесом їх купівлі-продажу, а насамперед з раціональним інститутом ринкової економіки, покликаним забезпечити економічну, екологічну та соціальну ефективність використання осушених земель. Тому реалізація наведеного дозволить розпочати роботи з формування прозорого і повноцінного ринку осушених земель сільськогосподарського призначення, залучити надійних власників та інвесторів.



4.2. Модель оцінки впливу економічних, екологічних і технічних факторів на ціну осушених сільськогосподарських земель

Для оцінки впливу на ціну осушених сільськогосподарських угідь тих показників, які не включено ні при визначенні балу бонітету, ні при встановленні еколого-агрохімічної оцінки ґрунту, пропонуємо використовувати наступну факторну модель.

Припустимо, що фактична ціна осушених сільськогосподарських земель Π_{ϕ} може бути обчислена за формулою:

$$\Pi_{\phi} = \Pi_{\text{норм}} \times k_{\text{кц}}, \quad (4.1)$$

де $\Pi_{\text{норм}}$ – нормативна ціна конкретної осушувальної ділянки з врахуванням балансової вартості меліоративної мережі (за мінусом амортизаційних відрахувань);

$k_{\text{кц}}$ – коефіцієнт коригування ціни землі, що визначається ефективністю та способом господарювання на даній земельній ділянці, значення якого коливається в межах від 0 до 1. Тобто:

$$0 < k_{\text{кц}} \leq 1. \quad (4.2)$$

Коефіцієнт коригування ціни землі ($k_{\text{кц}}$) залежить від багатьох факторів, котрі було нами розбито на три групи: економічні, екологічні та технічні.

1. До економічних факторів належать:
 - рівень інфляції;
 - термін окупності капіталовкладень в осушення земель.
2. Екологічні фактори включають:
 - санітарний стан ґрунту;
 - екологічний стан поверхневих вод;
 - вміст основних забруднюючих речовин в атмосферному повітрі.
3. До технічних факторів слід віднести:
 - меліоративний стан осушувальних систем в залежності від середньої глибини залягання рівня ґрунтових вод;



відведення надлишкових вод;

- технічний стан елементів меліоративної системи.

Маємо вісім факторів, котрі, на нашу думку, найбільше впливають на ціну осушеної ділянки. Кожен із наведених факторів можна оцінити позитивним балом (ПБ), спираючись на 5-ти бальну шкалу, наведену в табл. 3.3 [78, С. 283].

Позитивний бал (ПБ) для кожного фактора коливається від 1 до 5:

$$1 \leq \text{ПБ} \leq 5. \quad (4.3)$$

Таблиця 4.1

Якісна та кількісна оцінка факторів впливу на ціну осушених сільськогосподарських земель

Якісна оцінка фактора	Кількісна оцінка (ПБ)
Відмінно	5
Добре	4
Задовільно	3
Незадовільно	2
Дуже погано	1

Відомо, що вплив кожного фактору може бути більш або менш вагомим. Прийемо, що всі наведені фактори є однаково вагомими, тобто однаковою мірою впливають на фактичну ціну осушених сільськогосподарських земель. Тому для приведення всіх показників кожного фактору до єдиного вимірника, використаємо коефіцієнт нормування показників – $k_{\text{норм}i}$, що коливатиметься в межах від 0 до 1:

$$0 < k_{\text{норм}i} < 1 \quad (i = 1, 2, \dots, 8). \quad (4.4)$$

Сума нормувань усіх показників факторів повинна рівнятись 1:

$$\sum k_{\text{норм}i} = 1 \quad (i = 1, 2, \dots, 8). \quad (4.5)$$

Розрахунок коефіцієнтів нормування показників по кожному із восьми факторів проводиться наступним чином: спочатку показники кожного рядка (фактору) сумують, потім визначають



загальну суму всіх восьми факторів. Коefіцієнт нормування показників визначається за формулою (4.6):

$$k_{\text{нормп}} = \frac{\sum P_{1\phi i} + P_{2\phi i} + \dots + P_{n\phi i}}{\sum P_{\phi 1} + \sum P_{\phi 2} + \dots + \sum P_{\phi 8}}, \quad (4.6)$$

де $\sum P_1, P_2, \dots, P_n$ – сума показників i -го фактору ($i=1, 2, \dots, 8$);
 $\sum P_{\phi 1}, \sum P_{\phi 2}, \dots, \sum P_{\phi 8}$ – загальна сума показників всіх восьми факторів.

Використаємо поняття “негативного балу” (НБ) для кожного із наведених вище факторів. Негативний бал (НБ) – це кількість балів, котрі негативно впливають на формування ціни землі. Таким чином:

$$\text{НБ} = 5 - \text{ПБ}. \quad (4.7)$$

Тоді коefіцієнт коригування ціни землі внаслідок негативної дії недобраної кількості балів для кожного фактора з врахуванням коefіцієнта нормування цього фактора, можна розрахувати за формулою:

$$k_{\text{кц}i} = 1 - \text{НБ}/5 \times k_{\text{нормп}} \quad (i = 1, 2, \dots, 8). \quad (4.8)$$

Результуючий коefіцієнт коригування ціни землі ($k_{\text{кц}}$) буде рівний добутку складових, тобто коefіцієнта коригування ціни для кожного фактора:

$$k_{\text{кц}} = k_{\text{кц}1} \times k_{\text{кц}2} \times k_{\text{кц}3} \times k_{\text{кц}4} \times k_{\text{кц}5} \times k_{\text{кц}6} \times k_{\text{кц}7} \times k_{\text{кц}8}. \quad (4.9)$$

Таким чином виникає необхідність визначення критеріїв оцінки кожного із наведених вище восьми факторів.

Здійснюючи оцінку економічних факторів, слід враховувати такі показники як: рівень інфляції та термін окупності капіталовкладень в осушення земель. Залежно від темпу приросту цін, виділяють помірну (повзучу), галопуючу та гіперінфляцію [81, С. 324]. Рівень інфляції розраховується на основі індексу цін: Рівень (індекс) інфляції = Індекс цін - 100%. Індекс цін = (Ціна



продовольчого кошика поточного періоду) / (ціна продовольчого кошика базового періоду)×100%.

У 1992-1993 рр. інфляція в Україні досягла гіпервисокого рівня (2100% та 10256% відповідно), що є найбільш вражаючою особливістю інфляційного процесу в Україні. У 1992 р. ціни зростали щомісяця в середньому на 170%, що свідчить про супергіперінфляцію, а у 1993 р. приблизно на 3% щодня [124; 81, С. 324].

Термін окупності капіталовкладень – відрізок часу в розрахунковому періоді від початкового моменту до моменту окупності. Моментом окупності вважається той найбільш ранній крок у розрахунковому періоді, після якого накопичений чистий грошовий потік стає і надалі залишається позитивним. Термін окупності капіталовкладень в осушення земель являє собою відношення капітальних вкладень до чистого доходу підприємства (різниця між продукцією в ціновому виразі та її собівартістю):

$$T = K / Ц - C \text{ або } T = K / ЧД, \quad (4.10)$$

де T – термін окупності капітальних вкладень;

K – загальна сума капітальних вкладень (з врахуванням зміни величини оборотних засобів);

$Ц$ – річна продукція в оптових цінах (підприємства);

C – собівартість річної продукції;

$ЧД$ – чистий дохід підприємства ($ЧД = Ц - C$).

Термін окупності меліоративних заходів коливається від 4 до 14 років. Опис згаданих вище показників, що характеризують економічний фактор наведено в табл. 4.2.

Вагоме значення має біологічне забруднення ґрунтів, пов'язане з можливістю розповсюдження епідеміологічних захворювань. Основною причиною біологічного забруднення ґрунтів є болота та заболочені землі, місця побутових відходів тощо. Оцінюючи санітарно-епідеміологічний стан ґрунту, варто враховувати такі основні показники санітарного стану ґрунтів населених пунктів та сільськогосподарських угідь (за В.С. Джигиреєм, В.М. Сторожуком та Р.А. Яцюком [61, С. 320]):



Оцінка економічних факторів

Показники	Економічні фактори				
	<i>відмінно</i>	<i>Добре</i>	<i>задовільно</i>	<i>незадовільно</i>	<i>дуже погано</i>
Рівень інфляції	Річний приріст цін сягає не > 10%	Річний приріст цін становить 10-15%	Річний приріст цін становить 15-20%	Річний приріст цін становить 20-300%	Річний приріст цін сягає 300 і > %
Термін окупності вкладеного капіталу	1-5 років	5-10 років	10-15 років	15-20 років	> 20 років

число личинок та лялечок мух, число яєць гельмінтів, коли-титр, титр анаеробів. При оцінці санітарного стану ґрунту, за допустимі граничні концентрації приймаємо значення, що відповідають слабо забрудненому ґрунту (табл. 4.3).

Таблиця 4.3

Оцінка фактору санітарного стану ґрунту

Показники епідемічної безпеки	Ступінь забруднення				
	<i>Відмінно</i>	<i>Добре</i>	<i>Задовільно</i>	<i>Незадовільно</i>	<i>Дуже погано</i>
	Чистий	Слабо забруднений	Забруднений		Дуже забруднений
Число личинок та лялечок мух на 0,25 кв. м	0	1,0-10	10-20	20-25	25 і >
Число яєць гельмінтів	0	0-10	11-50	51-100	100 і >
Колі-титр	1,0 і >	1,0-0,01	0,01-0,001	0,001-0,0001	0,0001 і <
Титр анаеробів	0,1 і >	0,1-0,01	0,01-0,001	0,001-0,0001	0,0001 і <

Оцінка стану поверхневих та підземних вод здійснюється для вибору критеріїв оцінки якості води. Важливо підкреслити, що



генеральною лінією вирішення проблеми захисту водного басейну від забруднення є земельна політика. У зв'язку з цим особлива увага повинна бути приділена стану водозбірних басейнів водойм і водотоків з урахуванням особливості рельєфу і цільового використання земель, ступеня забруднення ґрунтів, наявності стоків дренажних систем тощо [100, С. 95].

Одним із нормативів комплексної екологічної оцінки поверхневих вод є екологічна оцінка їх якості за відповідними категоріями, котра об'єднує три блоки показників: блок сольового складу, блок трофо-сапробіологічних (еколого-санітарних) показників та блок показників вмісту специфічних речовин токсичної й радіаційної дії.

Етап визначення об'єднаної оцінки якості води для певного водного об'єкта загалом або для окремих його ділянок полягає в обчисленні інтегрального або екологічного індексу якості води (I_e). Використання екологічного індексу є доцільним у тих випадках, коли зручніше користуватися однозначною оцінкою: для планування водоохоронної діяльності, опрацювання водоохоронних заходів, здійснення екологічного й еколого-економічного районування, екологічного картографування тощо. Значення екологічного індексу якості води визначається за формулою (4.11) [94, С. 10]:

$$I_e = \frac{I_1 + I_2 + I_3}{3}, \quad (4.11)$$

де I_1 – індекс забруднення компонентами сольового складу;

I_2 – індекс трофо-сапробіологічних (еколого-санітарних) показників;

I_3 – індекс специфічних речовин токсичної й радіаційної дії.

Екологічний індекс якості води, як і блокові індекси, обчислюється для середніх та найгірших значень категорій окремо, він може бути дробовим числом [109, С. 103]. Величини комплексного екологічного індексу для визначення стану поверхневих водойм наведено в табл. 4.4 [94].

Таблиця 4.4

Класи та категорії якості поверхневих вод суші та естуаріїв України за екологічною класифікацією (за В.М. Жукинським та О.П. Оксіюк)*

Шкала оцінки	<i>Відмінно</i>	<i>Добре</i>		<i>Задовільно</i>		<i>Незадовільно</i>	<i>Дуже погано</i>
Клас якості вод	I	II		III		IV	V
Категорія якості вод	1	2	3	4	5	6	7
Назва класів і категорій якості вод за ступенем їх чистоти (забрудненості)	Відмінні	Добрі		Задовільні		Погані	Дуже погані
	Відмінні	Дуже добрі	Добрі	Задовільні	Посередні	Погані	Дуже погані
Трофність (переважаючий тип)	Оліготрофні	Мезотрофні		Евтрофні		Політрофні	Гіпертрофні
	Оліготрофні-оліго-мезотрофні	Мезотрофні	Мезо-евтрофні	Евтрофні	Ев-політрофні	Політрофні	Гіпертрофні
Сапробність	Олігосапробні		β-мезосапробні		α-мезосапробні		Полісапробні
	β-олігосапробні	α-олігосапробні	β'-мезосапробні	β''-мезосапробні	α'-мезосапробні	α''-мезосапробні	Полісапробні

*Джерело: [94, с. 25]



Надходження на поверхню ґрунтів радіонуклідів, а також різних ксенобіотиків з викидів в атмосферне повітря шкідливих речовин промисловими підприємствами та автотранспортом, призводить до забруднення ґрунтів [92, С. 262]. Значне підвищення рівня забруднення повітряного басейну, як правило, спостерігається при застоях повітря (поєднання слабких вітрів з приземними інверсіями температури) і штилях (низькі швидкості вітру в градації від 0 до 1 м/с). Такі метеорологічні умови характерні, наприклад, для районів гірських долин, де має місце скупчення щільнішого і холоднішого повітря у приземному шарі, часто спостерігається висока стійкість стану повітряних мас. У разі розташування в долинах промислових підприємств з шкідливими викидами, створюються небезпечні умови забруднення земель [100, С. 99]. З більш, як 200 забруднювачів атмосферного повітря, можна виділити 5 основних: тверді частини (пил, попіл, сажа), оксиди сірки, азоту, вуглецю, вуглеводні, що на 90-98% визначають валовий викид шкідливих речовин у більшості міст [92, С. 202]. Оцінка забруднення атмосферного повітря проводиться за допомогою сумарного показника забруднення (СПЗ):

$$СПЗ = \sum_{i=1}^n \frac{c_i}{ГДК_i \times k_j}, \quad (4.12)$$

де СПЗ – сумарний показник забруднення;

c_i – значення фактичних концентрацій речовин в складі сумішей, мг/м³;

ГДК_i – значення гранично допустимих концентрацій відповідних забруднюючих речовин, що входять до складу суміші, мг/м³;

k_j – значення коефіцієнтів, які враховують клас небезпечності відповідної речовини: для речовини 1-го класу – 0,8; 2-го класу – 0,9; 3-го класу – 1,05; 4-го класу – 1,1 (табл. 4.5);

n – кількість показників.

Оцінка забруднення атмосферного повітря включає визначення рівня забруднення та ступеня його небезпечності (табл. 4.6).



Значення ГДК хімічних речовин у повітрі

№ з/п	Речовини	ГДК, мг/м ³		
		максимальна разова	середньодобова	клас небезпечності
1.	Пил	0,3	0,1	3
2.	Фенол	0,01	0,003	2
3.	Формальдегід	0,035	0,003	1
4.	Сажа	0,15	0,05	3
5.	Сірчаний газ	0,5	0,05	2
6.	Оксид азоту	0,4	0,06	3

Таблиця 4.6

Оцінка впливу фактору вмісту основних забруднюючих речовин в атмосферному повітрі

Якісна оцінка фактора	Рівень забруднення	СПЗ
<i>Відмінно</i>	Допустимий	< 1
<i>Добре</i>	Недопустимий	1-2
<i>Задовільно</i>		2-4,4
<i>Незадовільно</i>		4,4-8
<i>Дуже погано</i>		> 8

Технічну складову нашої моделі можна охарактеризувати такими факторами, як: меліоративний стан осушувальних систем в залежності від середньої глибини залягання рівня ґрунтових вод; меліоративний стан осушувальних систем за термінами відведення надлишкових вод у вегетаційний період; технічний стан елементів меліоративної системи. Меліоративний стан осушувальних систем характеризується залежно від середньої глибини залягання рівня ґрунтових вод та за строками відведення надлишкових вод у вегетаційний період. Оцінку наведених показників можна провести на основі даних, наведених в Інструкції з обліку та оцінки стану меліорованих земель і меліоративних систем ВНД 33-5.5-13-2002 [67].

Оцінка технічного стану меліоративних систем здійснюється 1 раз на рік (після вегетації). Меліоративний стан осушених угідь оцінюється з використанням картографічних матеріалів у наступному порядку. Спочатку визначаються площі з



несприятливим меліоративним станом. На карті глибин залягання ґрунтових вод виділяються площі з неприпустимою глибиною залягання рівнів ґрунтових вод у передпосівний, посівний, вегетаційний та збиральний періоди з урахуванням типу ґрунтів та сільськогосподарського використання земель. На цю ж карту наносяться межі площ з неприпустимими термінами відводу поверхневих вод. З отриманої карти визначаються площі з несприятливим станом за глибиною залягання рівнів ґрунтових вод, строками відведення поверхневих вод та неприпустимою глибиною залягання ґрунтових вод і строками відведення поверхневих вод. Землі зі сприятливим та задовільним меліоративним станом визначаються на площах, що не входять до складу площ з несприятливим меліоративним станом, порівнюючи фактичні показники на них (глибину залягання ґрунтових вод та строки відведення поверхневих вод) з критеріями оцінки. Показники для оцінки меліоративного стану осушених земель Волинської, Вінницької, Житомирської, Закарпатської, Івано-Франківської, Київської, Львівської, Рівненської, Сумської, Тернопільської, Хмельницької, Чернівецької та Чернігівської областей (за ВБН 33-5.5-01-97 “Організація і ведення еколого-меліоративного моніторингу на меліорованих землях. Частина 2. Осушувані землі” [107]) наведено відповідно в табл. 4.7 і табл. 4.8.

Таблиця 4.7

**Оцінка меліоративного стану осушувальних систем
в залежності від середньої глибини залягання
рівня ґрунтових вод, м***

Показники	Період	Меліоративний стан**				
		<i>Відмінно</i>	<i>Добре</i>	<i>Задовільно</i>	<i>Незадовільно</i>	<i>Дуже погано</i>
1	2	3	4	5	6	7
Овочеві і овочевокормові сівозмінні	Передпосівний, Посівний	0,6-1,0	0,5-0,6	0,4-0,5	0,3-0,4	$< 0,3$ $i > 1,0$
	Веgetаційний і збиральний	1,3-1,4	1,0-1,3	0,7-1,0	0,6-0,7	$< 0,6$ $i > 1,4$
Польові і кормові сівозмінні, пасовища	Передпосівний, посівний	0,6-0,8	0,5-0,6	0,4-0,5	0,3-0,4	$< 0,3$ $i > 0,8$
	Веgetаційний і збиральний	1,0-1,2	0,8-1,0	0,6-0,8	0,5-0,6	$< 0,5$ $i > 1,2$



продовження табл. 4.7

1	2	3	4	5	6	7
Сіножаті	Передпосівний, посівний	0,5-0,6	0,4-0,5	0,3-0,4	0,2-0,3	$< 0,2$ $i > 0,6$
	Вегетаційний і збиральний	0,8-1,0	0,6-0,8	0,4-0,6	0,3-0,4	$< 0,3$ $i > 1,0$

*Джерело: [67]

**Примітка: менші значення РГВ відповідають мінеральним ґрунтам, більші – торфовим

Таблиця 4.8

Оцінка меліоративного стану осушувальних систем за термінами відведення надлишкових вод у вегетаційний період*

Показники	Меліоративний стан, діб				
	<i>Відмінно</i>	<i>Добре</i>	<i>Задовільно</i>	<i>Незадовільно</i>	<i>Дуже Погано</i>
Овочева і овочево-кормова сівозміна	до 0,3** до 0,5	0,3-0,5 0,5-1,0	0,5-1,0 1,0-2,0	1,0-2,0 2,0-3,0	$\geq 2,0$ $> 3,0$
Польова, кормова сівозміна, пасовища	до 0,5 до 1,0	0,5-1,0 1,0-2,0	1,0-2,0 2,0-3,0	2,0-3,0 3,0-4,0	$\geq 3,0$ $> 4,0$
Сіножаті	до 0,5 до 2,0	0,5-1,0 2,0-3,0	1,0-2,0 3,0-5,0	2,0-3,0 5,0-6,0	$\geq 3,0$ $> 6,0$

*Джерело: [67]

**Примітка: в чисельнику – тривалість відводу поверхневої, в знаменнику – гравітаційної води з орного (0-30 см) шару

Шкалу оцінки технічного стану елементів меліоративної системи згідно з ДБН В.2.4-1-99 “Меліоративні системи та споруди” (Модернізація та реконструкція осушувальних систем в умовах реформування власності у сільському господарстві [98]) відображено в табл. 4.9.

На основі запропонованої економіко-математичної моделі можна визначити вплив різноманітних факторів на ціну осушених сільськогосподарських земель. Обчислимо наведені коефіцієнти на основі функціонування осушувальної системи “Вітчизна”, для прикладу, за 2010 рік.



Оцінка технічного стану елементів меліоративної системи*

№ з/п	Найменування елемента системи	Показник технічного стану				
		Відмінно	Добре	Задовільно	Незадовільно	Дуже Погано
1.	Канали відкриті скидної та зволожувальної мережі в земляному руслі	1,0	1,0-0,96	0,96-0,88	0,88-0,80	< 0,80
2.	Дренажно-колекторна мережа закритого типу	1,0	1,0-0,96	0,96-0,90	0,90-0,85	< 0,85
3.	Водорегулюючі гідротехнічні споруди на каналах	1,0	1,0-0,98	0,98-0,89	0,89-0,85	< 0,85
4.	Насосні станції стаціонарного типу	1,0	1,0-0,98	0,98-0,89	0,89-0,80	< 0,80

*Джерело: [98]

Щодо економічних показників, варто відмітити, що річний приріст цін в Україні становив 10,5%; у свою чергу, капіталовкладення в осушувальну систему “Вітчизна” окупились за 8 років. Таким чином, наведене вище відповідає оцінці “добре”. Осушені землі, котрі обслуговує осушувальна система “Вітчизна” (землі Млинівського технолого-економічного коледжу) знаходяться в межах слабо забрудненого ґрунту, оскільки, для прикладу, під час досліджень було виявлено одне яйце гельмінтів у полі зору. Поверхневою водоймою на досліджуваній території є річка Іква, в котрій розміщено водоприймач спостережної свердловини осушувальної системи “Вітчизна”. Основні досліджувані показники



водоїми: кальцій, магній, сульфати, хлориди, залізо загальне, азот аміаку, рН, розчинний кисень, БСК₅, а також феноли, нафтопродукти, азот нітратів.

Відповідно до спостережень, проведених В.Й. Мельник у 2001 р. [93], вода у р. Іква за середніми величинами належить до мезо-евтрофних, β' -мезосапробних; за найгіршими величинами – евтрофних, α' -мезосапробних. Зміни за течією річки: за середніми величинами вода річки від входу в Рівненську область до впадіння в р. Стир була і залишилась мезо-евтрофною, β' -мезосапробною ($I_2 = 3,3$) другого класу якості, з деякими погіршеннями нижче м. Дубно та смт. Млинів ($I_2 = 3,6$), клас якості води – III. За найгіршими величинами вода належать до евтрофних, β'' -мезосапробних ($I_2 = 4,0-4,2$) III класу на всій ділянці річки, з погіршенням індексу до 4,3 в районі зазначених міст. Комплексна екологічна оцінка якості води р. Іква на окремих пунктах спостережень відповідно до значень інтегрального екологічного індексу якості вод (I_e) (за В.М. Жукинським та О.П. Оксіюк) [94] за 2000 р. [93] та 2009 р. [109, С. 98] для середніх та найгірших значень наведено в табл. 4.10 і табл. 4.11 відповідно. Величина екологічного індексу (I_e), обчислена за середніми та найгіршими значеннями показників блокових індексів у 2000 та 2009 рр. в цілому по річці Іква, складає 2,2/2,4 – 2,2/2,8 відповідно.

Що стосується сучасного стану річки Іква, варто відмітити, що він змінюється від “доброго” до “задовільного”, а ступінь її чистоти оцінюється як “чиста”. В загальному, на даний момент інтегральний екологічний індекс якості річки Іква (за В.М. Жукинським та О.П. Оксіюк) [94] характеризує стан “добрий”, клас якості води – II. Таким чином, ступінь забруднення річки в межах досліджуваної території осушених земель, що обслуговуються осушувальною системою “Вітчизна”, відповідає оцінці “добре”.

Осушені землі, що обслуговуються осушувальною системою “Вітчизна” знаходяться в 750-метровій зоні діяльності ТзОВ Рівне-Зерно-Продукт та асфальтного заводу, котрий розташований в

Таблиця 4.10

Узагальнені дані оцінки стану якості води річки Іква (за даними 2000 року)*

Річка	За середніми значеннями показників						За найгіршими значеннями показників							
	I ₁	I ₂	I ₃	I _e	Стан за категорією	Ступінь чистоти за категорією	Клас якості	I ₁	I ₂	I ₃	I _E	Стан за категорією	Ступінь чистоти за категорією	Клас якості
Іква	1,0	3,1	2,6	2,2	дуже добрий	чиста	II	1,0	3,4	2,8	2,4	дуже добрий	Чиста	II

*Джерело: [93]

Таблиця 4.11

Об'єднана екологічна оцінка якості води річки Іква за середніми та найгіршими значеннями блокових індексів

Басейн річки Іква, пункти спостережень	Значення блокових індексів						Інтегральні значення якості води							
	I ₁		I ₂		I ₃		I _e		Клас якості води		Стан за класом		Ступінь чистоти за класом	
	Середні	Максимальні	Середні	Максимальні	Середні	Максимальні	Середні	Максимальні	Середні	Максимальні	Середні	Максимальні	Середні	Максимальні
сmt. Млинів 0,5 км вище скиду о/с ВУКГ	1,0	1,7	3,6	4,2	2,8	3,0	2,5	3,0	II	II	добрий	добрий	чиста	чиста
сmt. Млинів, 0,5 км нижче скиду о/с ВУКГ	1,0	2,3	3,6	4,2	2,8	3,2	2,5	3,2	II	II	добрий	добрий	чиста	чиста
Загалом по р. Іква*	1,0	1,7	3,4	4,1	2,1	2,5	2,2	2,8	II	II	добрий	добрий	чиста	чиста

*Джерело: [109, с. 98]



с. Ужинець, в результаті чого на атмосферу здійснюють вплив такі основні шкідливі речовини, як: пил, фенол і його похідні, формальдегід, сажа, сірчаний газ. Однак, варто відмітити, що в загальному атмосферне повітря на території земель “Вітчизни” є помірно чистим і відповідає оцінці “добре”, оскільки зазначені промислові підприємства знаходяться на великій відстані від об’єкту дослідження.

Для оцінки забруднення атмосферного повітря розрахуємо сумарний показник забруднення (СПЗ), використовуючи формулу (4.12) для середньодобових показників:

$$СПЗ = \frac{0,2 + 0,001 + 0,002 + 0,06 + 0,04}{0,1 * 1,05 + 0,003 * 0,9 + 0,003 * 0,8 + 0,05 * 1,05 + 0,05 * 0,9} = 1,44.$$

Що стосується технічної складової наведеної моделі, варто відмітити, що нами було використано деякі результати гідрогелолого-меліоративного обстеження осушених земель та меліоративних фондів за період 2005-2010 рр., проведеного спеціальною комісією Дубенського міжрайонного управління водних ресурсів, що знаходяться на території осушених сільськогосподарських земель Млинівського коледжу. В результаті цього, було встановлено, що зазначений коледж господарює на лучно-чорноземних ґрунтах, має у своєму користуванні 546 га осушених земель, на котрих функціонує, як зазначалось вище, міжгосподарська осушувальна система “Вітчизна”.

Розглянемо осушувальну систему “Вітчизна”, котра функціонує на осушених сільськогосподарських землях Млинівського технолого-економічного коледжу, який має у своєму розпорядженні 100% осушених земель. Зазначена система розташована на території Млинівського району і знаходиться на балансі Дубенського міжрайонного управління водних ресурсів. Система містить одну спостережну свердловину, водоприймач розміщено на р. Іква. Землекористувачами на осушених землях,



котрі обслуговує система, окрім Млинівського технологічно-економічного коледжу, є: Берегівська сільська рада – 155 га; Млинівська сільська рада – 126 га; Млинівський технологічно-економічний коледж – 546 га; Хорупанська сільська рада – 319 га. Протяжність системи становить 656,4 км. Закрита осушувальна мережа протяжністю 617,5 км знаходиться у недержавній власності. Відкрита мережа має протяжність 38,9 км, з них: 20,5 км перебуває у державній власності, 18,4 км – у недержавній. Загальна протяжність міжгосподарських каналів становить 14,5 км, що не потребують капітального ремонту. Площа осушених сільськогосподарських угідь, котрі обслуговує осушувальна система “Вітчизна” становить 1146 га, з гончарним дренажем – 1027 га, з двостороннім регулюванням водного режиму – 528 га.

Загалом, результати досліджень, проведені гідрогеолого-меліоративною експедицією показали, що технічний стан меліоративної системи загалом є незадовільним: відкрита мережа (канали) замулена, заросла чагарниками та болотяною рослинністю, гідроспороди потребують поточного і капітального ремонту, гирла дренажних колекторів замулені, знаходяться в підпорі або зруйновані, більшість оглядових колодязів знищені.

З використанням табличного процесора Excel обчислимо вищенаведені показники на прикладі осушених земель, котрі обслуговуються меліоративною системою “Вітчизна” (табл. 4.12). В табл. 4.12 наведено фрагмент розрахунку коефіцієнта коригування ціни осушених сільськогосподарських земель з використанням електронних таблиць Excel. У клітинках стовпчика В введено бальні оцінки кожного фактору. В клітинках таблиці F1-F8 розраховано значення нормування кожного фактору. У клітинці F9 обчислюється сумарне значення нормування усіх показників для перевірки достовірності вводу, оскільки сума нормування усіх факторів повинна бути рівною 1 (див. формулу (4.5)). У клітинці G9 обчислюється шукане значення коефіцієнта коригування ціни землі ккц. Результати обчислення за даним методом наведено в табл. 4.13.



Обчислення коефіцієнта коригування ціни осушених земель, що обслуговуються меліоративною системою “Вітчизна” в Excel

№ з/п	A	B	C	D	E	F	G
	Фактори	Бальна оцінка	Негативний бал	Коефіцієнт балів	Сума показників	Нормування показника	Коефіцієнт впливу
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Інфляція	4	=5-B1	=C1/5	=B1+C1+D1	=E1/ СУММ (E1:E8)	=1-D1×F1
2.	Окупність	4	=5-B2	=C2/5	=B2+C2+D2	=E2/ СУММ (E1:E8)	=1-D2×F2
3.	Сан. стан ґрунту: число личин.	5	=5-B3	=C3/5	=B3+C3+D3	=E3/ СУММ (E1:E8)	=1-D3×F3
	- число яєць	4					
	- титр калі	5					
	- титр анаеробів	5					
4.	Поверх. Води	4	=5-B4	=C4/5	=B4+C4+D4	=E4/ СУММ (E1:E8)	=1-D4×F4
5.	Атмосфера	4	=5-B5	=C5/5	=B5+C5+D5	=E5/ СУММ (E1:E8)	=1-D5×F5
6.	Рівень ґрун. вод: - польові сівоз.	3	=5-B6	=C6/5	=B6+C6+D6	=E6/ СУММ (E1:E8)	=1-D6×F6
	- сіножаті	3					
7.	Термін відвед.: - польові сівоз.	3	=5-B7	=C7/5	=B7+C7+D7	=E7/ СУММ (E1:E8)	=1-D7×F7
	- сіножаті	3					



1	2	3	4	5	6	7	8
8.	Тех. стан: - канали	3	=5-B8	=C8/5	=B8+C8 +D8	=E8/ СУММ (E1:E8)	=1-D8×F8
	- мережа закр.	3					
	- споруди	3					
	- насосні станц.	3					
9.	-	-	-	-	=СУММ (E1:E8)	=СУММ (F1:F8)	=ПРОИ- ЗВЕД (G1:G8)

Таблиця 4.13

Результати обчислення коефіцієнта коригування ціни осушених земель, що обслуговуються системою “Вітчизна”

№ з/п	А Фактори	В Бальна оцінка	С Негативний бал	Д Коефіцієнт балів	Е Сума показників	Ф Нормування показника	Г Коефіцієнт впливу
1.	Інфляція	4	1	0,2	5,2	0,12	0,98
2.	Окупність	4	1	0,2	5,2	0,12	0,98
3.	Санітарний стан*	5	0	0	5,0	0,12	1,00
4.	Поверх. води**	4	1	0,2	5,2	0,12	0,98
5.	Атмосфера*	4	1	0,2	5,2	0,12	0,98
6.	Рівень ґрун. вод***	3	2	0,4	5,4	0,13	0,95
7.	Термін відвед.***	3	2	0,4	5,4	0,13	0,95
8.	Технічний стан***	3	2	0,4	5,4	0,13	0,95
9.	-	-	-	-	42	1,0	0,7721

*Розраховано авторами за даними Млинівської міжрайонної санітарно-епідеміологічної станції.

**Розраховано авторами за даними Рівненської обласної санітарно-епідеміологічної станції та Державного управління охорони навколишнього природного середовища у Рівненській області.

***Розраховано авторами за даними Рівненського обласного управління водних ресурсів.



Як видно з табл. 4.13, коефіцієнт коригування ціни землі при заданих бальних оцінках наведених факторів рівний: $k_{кц} = 0,7721$.

Визначимо фактичну ціну 1 га осушених сільськогосподарських земель Млинівського технолого-економічного коледжу з врахуванням вище наведених факторів впливу та наявної осушувальної системи “Вітчизна” балансовою вартістю 58,3 тис. грн:

$$Цф = Цнорм \times k_{кц} = 27697,4 \times 0,7721 = 21385,2 \text{ (грн/га)}.$$

Таким чином, вартість 1 га осушених сільськогосподарських земель Млинівського технолого-економічного коледжу, котрі обслуговує осушувальна система “Вітчизна”, становить 21,4 тис. грн/га. Вартість всієї площі осушених сільськогосподарських земель коледжу площею 1146 га становитиме 24,5 млн грн.

Запропонована модель дає можливість одержати кількісну оцінку впливу різноманітних факторів на ціну осушених сільськогосподарських земель, що, в свою чергу, дозволяє на початковій стадії формування ринку осушених земель передбачити та мінімізувати негативні впливи деяких факторів.

Узагальнюючи наведене вище [29, С. 50], ціну осушених земель сільськогосподарського призначення із наявною осушувальною мережею пропонуємо визначати за формулою (4.13):

$$Ц_{ОЗ} = \left(\frac{\Gamma \times B_{азр}}{B} \right) + (B_{МС} - A) \times k_{кц}, \quad (4.13)$$

де $Ц_{ОЗ}$ – ціна 1 га осушених сільськогосподарських земель із наявною осушувальною мережею (грн/га);

$\frac{\Gamma \times B_{азр}}{B}$ – нормативна грошова оцінка 1 га земель

сільськогосподарського призначення (грн/га), розрахована за методикою, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України № 213 від 23 березня 1995 р. [16];

$B_{МС}$ – балансова вартість меліоративної мережі, котра обслуговує осушені землі в розрахунку на 1 га (грн/га);



A – амортизаційні відрахування (грн);

$k_{кц}$ – коефіцієнт коригування ціни землі, що визначається ефективністю та способом господарювання на даній земельній ділянці.

Отже, запропонований методичний підхід до визначення ціни осушених земель сільськогосподарського призначення дозволяє, на відміну від існуючих, врахувати вартість розміщеної на даних землях меліоративної інфраструктури, та скоригувати ціну землі на коефіцієнт, котрий передбачає вплив економічних, екологічних та технічних факторів. Даний методичний підхід нами було застосовано, як видно з наведених вище розрахунків, на прикладі осушених земель, котрі обслуговуються осушувальною системою “Вітчизна”.

4.3. Розрахунок прогнозованих результатів залучення осушених сільськогосподарських земель до ринкового обігу

Ефективність використання земель визначається рівнем ведення на них сільськогосподарського виробництва, який характеризується виходом продукції з одиниці площі та її собівартістю. Завдання всіх землекористувачів полягає у виробництві максимальної кількості продукції з одиниці площі за мінімальних витрат. Таким чином ефективність використання землі визначається системою показників, основними з яких є: урожайність сільськогосподарських культур, валова продукція та прибуток з одиниці площі, собівартість продукції, рентабельність виробництва тощо [153, С. 50].

Вдаючись до розрахунків прогнозованих результатів залучення осушених сільськогосподарських земель до ринкового обігу, варто відмітити, що одним із найважливіших показників, котрий характеризує ефективне землекористування є урожайність. В Україні еталонними та найпоширенішими вирощуваними культурами, які є основною продукцією рослинництва та мають найбільшу питому вагу в структурі посівних площ і валових зборів



сільськогосподарських культур є зернові. Саме це обумовило доцільність взяти за основу зернові культури для обрахунку очікуваних результатів. За умов забезпечення стабільно високої врожайності, зерновиробництво може стати важливим чинником зростання української економіки. Таким чином, урожайність – один з найважливіших показників, які відображають рівень інтенсифікації сільськогосподарського виробництва. Вона не піддається повному контролю з боку виробника, оскільки в значній мірі залежить від погодно-кліматичних факторів. Зміна врожайності виступає пусковим механізмом змін інших факторів процесу зерновиробництва: ціни зерна, рентабельності зерновиробництва тощо.

Прогнозування урожайності зернових на осушених землях тісно пов'язана із прогнозами на богарних землях. Тому у даному випадку доцільно, на нашу думку, встановити залежність між урожайністю на богарних та осушених землях, підібрати рівняння регресії та розрахувати прогноз урожайності на осушених землях.

Обґрунтування та розрахунки наведеного вище полягають у наступному. В роботах [53; 54] було показано, що ціна зерна і рентабельність зерновиробництва в Україні перебувають в оберненій залежності від валового збору зернових за останніх два роки. Оскільки зерно є основою харчової промисловості, зміни врожайності викликають зміни цін на продукти і виступають двигуном інфляційних процесів. Із врахуванням вищенаведеного, стає зрозумілим, що прогнозування урожайності зернових є важливим народногосподарським завданням. Особливе значення мають середньострокові прогнози урожайності із горизонтом передбачення від 1 до 3 років. Такі прогнози, завдяки своїй завчасності, дозволяють забезпечити ефективне територіальне розміщення аграрного виробництва, збільшення доходів від експорту продукції, оптимізацію обсягів та структури запасів, зважену цінову політику тощо.

В роботах [62; 104; 53; 54] були запропоновані моделі динаміки урожайності, які дозволяють отримати надійні



середньострокові прогнози та спрогнозувати рівень урожайності на осушених землях. У цих роботах показано, що ключовим показником зерновиробництва на території України притаманна властивість реверсивності. В результаті статистичного аналізу рядів річних приростів урожайності встановлено, що найчастіше після приросту урожайності слідує її спад і навпаки – після спаду – приріст. Кількість таких випадків становить 64% від усіх різницевих серій [53].

Для урожайності зернових на території України властивий феномен циклічності. Динаміка урожайності зернових в Україні характеризується середніми циклами тривалістю 17-23 років та короткими циклами тривалістю 4 роки. Амплітуда та період циклів не є стабільними і стохастично змінюються відносно своїх середніх значень. Найбільш адекватно циклічний та реверсивний характер динаміки врожайності зернових культур відображають авторегресійна та гармонічна моделі урожайності [54]. Хорошу якість прогнозування забезпечують методи штучного інтелекту, такі як метод штучних нейронних мереж та метод “найближчих сусідів”. Ефективні прогнози можна отримати і при використанні традиційних методів прогнозування, таких як метод екстраполяції лінійного тренду та метод ковзного середнього за умови комп’ютерної оптимізації розмірів прогнозної бази.

При оцінці якості моделі важливо враховувати не лише похибку прогнозування а й справджуваність прогнозної моделі. Під справджуваністю розуміють відсоток правильно передбачених знаків приростів врожайності на достатньо великому прогнозному масиві. Деякі з прогнозних моделей забезпечують малу прогнозну похибку, але низьку справджуваність. Інші, навпаки, дозволяють отримати високу справджуваність, але мають недостатню точність прогнозування. Тому іноді доцільно використовувати комбіновану модель, згідно з якою спочатку передбачають знак приросту урожайності (для цього використовують 2-3 найбільш ефективних моделі цього спрямування), а за величину приросту вибирають її



середнє значення за ряд останніх років. Цей метод називають також методом середніх приростів.

Для прогнозування урожайності зернових культур у Рівненській області нами були використані гармонічна модель та модель середніх приростів (табл. 4.14). Зважений прогноз розраховується як середнє арифметичне двох згаданих моделей.

Таблиця 4.14

Прогнозування урожайності зернових Рівненської області, ц/га

Модель	Роки					
	2010 (факт)	2011	2012	2013	2014	2015
Гармонічна	26,6	29,16	24,06	27,52	24,31	27,76
Середніх приростів	26,6	30,00	26,46	28,03	28,74	30,37
Зважена	26,6	29,58	25,26	27,78	26,53	29,07

Для прогнозування урожайності зернових на осушених землях необхідно проаналізувати співвідношення середньої урожайності зернових по Рівненській області і середньої урожайності зернових на осушених землях (табл. 4.15).

Таблиця 4.15

Урожайність зернових Рівненської області на осушених та богарних землях, ц/га

Землі	Роки					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Богарні	22,6	19,8	24,2	29,5	27,8	26,6
Осушені	18,1	17,5	16,3	22,7	21,7	18,4

Кореляційно-регресійний аналіз показує наявність тісної кореляції між даними двома показниками (коефіцієнт кореляції $r = 0,78$). Це дозволяє побудувати рівняння лінійної регресії:

$$y = 0,551x + 5,288, \quad (4.14)$$

де x – урожайність зернових культур на богарних землях, ц/га;
 y – урожайність зернових на осушених землях, ц/га.



Використання співвідношення (4.14) дозволяє,

використовуючи дані останнього рядка табл. 4.14 побудувати прогноз урожайності зернових культур на осушених землях Рівненської області (табл. 4.16).

Таблиця 4.16

Прогнозування урожайності зернових культур на осушених землях Рівненської області, ц/га

Землі	Роки					
	2010 (факт)	2011	2012	2013	2014	2015
Богарні	26,6	29,58	25,26	27,78	26,53	29,07
Осушені	18,4	21,6	19,2	20,6	19,9	21,3

Зростання собівартості ціна зерна визначається, переважно, інфляційним процесом і добре описується експоненціальним трендом. Собівартість є ключовим фактором ціни зерна. Підтвердженням цієї тези є той факт, що оптимальною трендовою моделлю динаміки ціни зерна з коефіцієнтом детермінації $r^2 = 0,91$ є експоненціальна функція [53] (рис. 4.5).

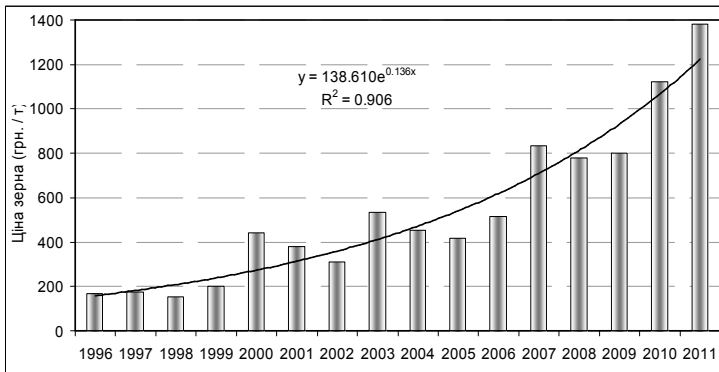


Рис. 4.5. Експоненціальна модель ціни зерна

З показником експоненти 0,14, що відповідає середнім темпам інфляції в Україні за 15 останніх років [53]:



$$Z = 138,61 \times e^{0,14t}, \quad (4.15)$$

де t – номер року (1996 р. значення t відповідає: $t = 1$).

Коливання ціни відносно експоненціального тренду пояснюються відповідними коливаннями валового збору зернових та зернобобових культур. Ціна зерна перебуває в оберненій залежності від величини валового збору і визначає рівень рентабельності зерновиробництва [53; 54].

Використання співвідношення (4.15) дозволяє отримати прогноз ціни зерна (табл. 4.17).

Таблиця 4.17

Прогнозування ціни зерна, грн/т

Роки	2010 (факт)	2011	2012	2013	2014	2015
Прогнозована ціна зерна	1121	1380	1500	1650	1830	2040

Таким чином, враховуючи вищенаведені обрахунки, можна відмітити наступне. Розрахунки прогнозованих результатів залучення осушених сільськогосподарських земель до ринкового обігу зводяться до мінімізації загальних економічних втрат валової продукції виробництва зернових культур, що визначаються за формулою (4.16):

$$EB_{ВП} = (P_p - Y_\phi) \times C_p \times S, \quad (4.16)$$

де $EB_{ВП}$ – загальні економічні втрати валової продукції, грн;

P_p – потенціал родючості ґрунту, ц/га;

Y_ϕ – фактична урожайність зернових культур, ц/га;

C_p – ціна реалізації зернових, грн/ц;

S – посівна площа зернових, тис. га.

Розрахунки прогнозованих результатів залучення осушених земель до ринкового обігу в Рівненській області наведено у табл. 4.18.

Таблиця 4.18

Розрахунки прогнозованих результатів залучення осушених сільськогосподарських земель до ринкового обігу в Рівненській області*

Показники	Роки						
	2009	2010	2011 (попередньо)	2012 (прогноз)	2013 (прогноз)	2014 (прогноз)	2015 (прогноз)
Бал бонітету ґрунту	42	42	42	42	42	42	42
Еколого-агрохімічна оцінка ґрунту	44	39	39	39	39	39	39
Середня нормативно-грошова оцінка земель по області, тис. грн/га	10,8	10,8	10,8	20,9**	20,9**	20,9**	20,9**
Фактична урожайність зернових, ц/га	21,7	18,4	21,6	19,2	20,6	19,9	21,3
Потенціал родючості ґрунту, ц/га	24,2	24,2	24,2	24,2	24,2	24,2	24,2
Різниця між фактичною урожайністю і потенціалом родючості ґрунту, ц/га	-2,5	-5,8	-2,6	-3,7	-2,2	-4,3	-2,9
Ціна реалізації зернових культур, грн/ц	79,9	112,1	138,0	150,0	165,0	183,0	204,0
Посівна площа під зерновими, тис. га	57,6	54,1	53,6	55,0	58,0	60,9	64,0
Економічні втрати від недоотримання валової продукції з 1 га осушених сільськогосподарських угідь, грн/га	199,8	650,2	358,8	555,0	363,0	786,9	591,6
Загальні економічні втрати валової продукції, млн грн	11,5	35,2	19,2	30,5	21,1	47,9	37,9
Реалізовано зернових, тис. ц	1074,9	856,1	995,7	908,2	1027,5	1042,2	1172,4
Виручка від реалізації зернових, млн грн	85,9	96,0	137,4	136,2	169,5	190,7	239,2
Повна собівартість, млн грн	85,3	89,6	104,4	121,6	133,5	143,7	158,7
Чистий дохід від реалізації зернових, млн грн	0,6	6,4	33,0	14,6	36,0	47,0	80,5

*Розраховано автором

**За розрахунками А.Г. Мартина [89, с. 36]



Як показує аналіз табл. 4.18, в останні роки різко зросли загальні економічні втрати валової продукції. Зокрема, якщо у 2009 р. загальні економічні втрати валової продукції становили 11,5 млн грн, то у 2010 р., в зв'язку із зниженням урожайності та зростанням ціни реалізації зернових культур, економічні втрати зросли у 3 рази і становили 35,2 млн грн. Попередні обрахунки показують тенденцію до зростання економічних втрат і у 2014 р. – 47,9 млн грн. За розрахунками одного з розробників проекту Закону України “Про ринок земель” [12], А.Г. Мартина [89], оновлення показників нормативної грошової оцінки сільськогосподарських земель забезпечить її збільшення у 2012-2015 рр. в 1,756 рази або на 94%, що призведе до обґрунтованого, враховуючи родючість наших земель, підвищення ціни землі. У кінцевому підсумку, в результаті запровадження ринку осушених земель, відповідно до прогнозованих даних, чистий дохід від реалізації зернових культур за мінусом загальних економічних втрат валової продукції у 2015 р. порівняно із 2010 р., зросте у 12,8 разів (табл. 4.18).

Узагальнюючи наведене вище, можна наголосити на тому, що запровадження ринку осушених земель в Україні дозволить забезпечити реалізацію низки важливих на сьогодні проблем, зокрема: повноцінну реалізацію права приватної власності та інших прав на осушені землі усіма суб'єктами земельних відносин; створення сприятливого ринкового середовища, що забезпечує перехід прав на нерухоме майно до найбільш ефективних власників; підвищення інвестиційної привабливості сільського господарства; оптимізацію використання осушених земель; встановлення їх об'єктивної ринкової вартості; підвищення ефективності використання осушених земель, забезпечення продовольчої безпеки держави тощо.

Запровадження ринку осушених земель сільськогосподарського призначення, консолідація земель, застосування сучасної техніки та технологій дозволить, на нашу думку, зменшити загальні економічні втрати валової продукції та



забезпечити приведення їх до мінімуму протягом найближчих трьох-п'яти років.

Очікувані результати від залучення осушених земель до ринкового обігу. Щоб відобразити реальний приклад використання осушувальних систем та доцільність включення їх вартості в ціну осушених земель, нами було обґрунтовано необхідність врахування вартості осушувальних систем при формуванні ціни осушених земель, взявши до уваги дев'ять еталонних осушувальних систем (“Бухта”, “Воробіно”, “Головниця”, “Деражне-Постійне”, “Іква”, “Прип'ять”, “Стубелка”, “Стубла”, “Язвінка”) і систему “Вітчизна”. В результаті цього виникла необхідність розрахунку очікуваних результатів запропонованих заходів (табл. 4.19 і рис. 4.6).

Таблиця 4.19

Розрахунок очікуваних результатів від включення в ціну осушених сільськогосподарських земель вартості осушувальних систем, тис. грн/га

№ з/п	Назва осушувальної системи	Площа, яка обслуговується системою, га	Вартість осушених угідь, згідно з НГО* без врахування розміщеної осушувальної системи	Вартість осушених земель із врахуванням розміщеної осушувальної системи	Зростання очікуваного доходу	
					Абсол., +, -	Відносне, %
1	2	3	4	5	6	7
1.	“Бухта” Гошанського району	1959,0	26533,2	26895,1	361,9	1,4
2.	“Воробіно” Дубровицького району	2599,0	9749,3	10233,6	484,3	5,0
3.	“Головниця” Корецького району	4076,0	20936,8	21330,7	393,9	1,9
4.	“Деражне-Постійне” Костопільського району	4761,0	11289,3	11488,5	199,2	1,8

1	2	3	4	5	6	7
5.	“Іква” Дубенського району	9492,0	25539,3	25732,2	192,9	0,8
6.	“Прип’ять” Зарічненського району	3816,0	9356,0	9578,5	222,5	2,4
7.	“Стубелка” Рівненського району	2981,0	26213,6	26993,0	779,4	3,0
8.	“Стубла” Володимирецького району	12518,4	9008,3	9042,9	34,6	0,4
9.	“Язвінка” Березнівського району	2528,0	11435,1	11877,8	442,7	3,9
10.	“Вітчизна” Млинівського району	1146,0	27646,5	27697,4	50,9	0,2
В середньому		-	17770,7	18086,9	316,2	2,1

*НГО – нормативна грошова оцінка

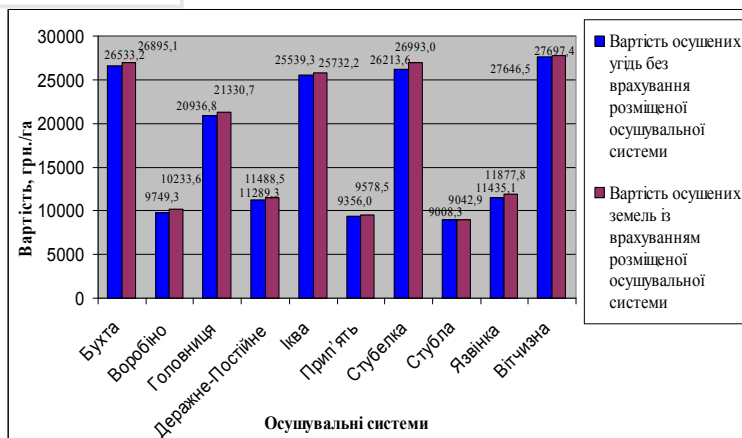


Рис. 4.6. Порівняння вартості осушених земель без врахування розміщеної осушувальної системи та з її врахуванням, грн/га



Аналіз табл. 4.19 та рис. 4.6 показує, що врахування вартості осушувальних систем при встановленні ціни осушених сільськогосподарських земель призведе до зростання останньої, в середньому, на 2%. Таке зростання є неминучим, оскільки не можна відокремлювати осушені землі від наявних на них осушувальних систем. Дані землі потрібно розглядати, як вже не одноразово наголошувалось, в цілісності та сукупності із осушувальною мережею. Варто відмітити, що у випадку не включення вартості осушувальних систем в ціну осушених сільськогосподарських земель, дані землі будуть недооціненими. Зворотній же процес забезпечить можливість надходження до держбюджету додаткових коштів в розмірі 2% від нормативної ціни земель.

Використовуючи дані, наведені у формі 29 – сг (меліорація). Збір урожаю сільськогосподарських культур Млинівським технолого-економічним коледжем та формі 50 – сг. Основні економічні показники роботи сільськогосподарського підприємства “Долина”, вдамось до реальних показників у галузі меліорації. Для цього варто звернути увагу на досвід використання осушених земель Млинівським технолого-економічним коледжем, що розташований в смт. Млинів Рівненської області та господарює на лучно-чорноземних ґрунтах. Як уже зазначалось, коледж має у своєму користуванні 546 га осушених земель. У минулому році посівна площа становила 358 га, що на 52,5% більше, ніж у попередні 3-5 років (приміром, у 2009 р. та 2008 р. – 170 та 205 га відповідно). Значну частину осушених земель відведено під кормові та зернові культури. Порівнюючи віддачу осушених земель Млинівського коледжу із приватним сільськогосподарським підприємством (далі – ПСГП) “Долина” (с. Глибока долина Демидівського району, Рівненської області), котре господарює на богарних землях (чорноземи опідзолені), варто відмітити, що у минулому році останнім використовувалось для сільськогосподарських потреб 903 га ріллі, що на 18,7% менше, ніж у 2008 р. (для порівняння, у 2008 р. – 1110,8 га). Всі землі орендуються.



Основними культурами осушеного землеробства є озима та яра пшениця, овес, озимий ячмінь, багаторічні трави. В цілому площа сільськогосподарських культур на осушених землях на 525 га (або на 40,5%) менша, ніж на богарних. У минулому році при збільшенні посівних площ на 52,5%, річний обсяг виробництва валової продукції сільського господарства збільшився на 66%. Валовий збір зерна становив 2,2 тис. ц, що на 24,2% менше, ніж, приміром, у 2009 р.

Варто відмітити, що урожайність зернових культур на осушених землях на 64,2% нижча, ніж на богарних (озимої пшениці – на 62,5, ярої пшениці – на 28,8, ярого ячменю – на 46,4%). Майже всі вирощувані культури на осушених масивах дають менші врожаї, ніж на богарних. Однак у 2007 р. спостерігалось збільшення урожайності вівса на осушених землях порівняно з богарними на 2,4 ц/га або на 12,1%.

Станом за минулий рік рівень рентабельності зернових культур на осушених землях на 37,3% нижчий, ніж на богарних (табл. 4.20).

Таблиця 4.20

**Рентабельність виробництва основних видів продукції
рослинництва у поліських підприємствах Рівненської області, %**

Продукція	Землі*		Відхилення	
	Осушені МТЕК (сmt. Млинів)	Богарні ПСП “Долина” Демидівський район	абсолютне, + . -	відносне, %
Зерно	39,8	77,0	-37,3	48,4
Кукурудза	-	17,8	-	-
Ріпак	-	73,7	-	-
Цукрові буряки	-	1,7	-	-

*Розраховано авторами за формою 29 – сг (меліорація). Збір урожаю сільськогосподарських культур МТЕК та формою 50 – сг. Основні економічні показники роботи сільськогосподарського підприємства “Долина”



Як видно із вищенаведених даних (табл. 4.20), продуктивність більшості сільськогосподарських культур на осушених землях є дещо нижчою, ніж на богарних. Це підтверджує той факт, що осушені землі перебувають у занедбаному стані, потребують сучасних підходів щодо використання техніки та технологій ведення органічного землеробства та регулярних капіталовкладень, в свою чергу, меліоративні системи – капітального ремонту, модернізації, а подекуди – й повної заміни.

У 2011 р. спеціальною комісією Дубенського міжрайонного управління водних ресурсів було проведено інвентаризацію внутрішньогосподарських меліоративних фондів, що знаходяться на території осушених сільськогосподарських земель Млинівського технологічно-економічного коледжу. В результаті, комісією було встановлено потребу в коштах на утримання внутрішньогосподарських меліоративних фондів на, яка становила 64,2 тис. грн, в тому числі: на очистку 6 т м³ каналів від мулу і наносів – 60 тис. грн; ремонт 4 гідротехнічних споруд – 600 грн; вирубки 3 га чагарнику – 2,1 тис. грн; обкошування 3 га каналів – 1,5 тис. грн.

Розглядаючи ефективність використання осушених земель, варто відмітити, що одне із головних завдань держави полягає в тому, щоб знайти рівновагу: управління ринком землі – це баланс економічної, соціальної та екологічної функцій. На жаль, у нашій державі поки що переважає економічна функція – намагання землекористувачів збільшити свої прибутки. Однак не варто забувати про те, що сільське господарство не може мати за мету максимізацію прибутку, бо коли воно бачить перед собою лише прибуток, то вступає в конфлікт з природою ґрунту – законами землеробства. А це, в свою чергу, неминуче призводить до опустошення сільськогосподарських угідь. Намагання максимізувати свої прибутки спонукає великих землевласників до спеціалізації на виробництві найбільш механізованих і витратних видів продукції. Це витісняє людей із землі, породжує безробіття та бідність сільського населення. Із соціальної точки зору, галузі



сільського господарства не можуть бути вигідними-невигідними, тому що всі вони необхідні людині для її життєдіяльності. Саме тому тут повинна вступати в дію соціальна функція держави – захист продовольчої безпеки: забезпечення повновартісних фізіологічних потреб людини, здоров'я нації.

Соціальний ефект в ринкових умовах виражається ступенем задоволення потреб землекористувачів, котрий характеризується інтегральним показником ефективності землегосподарського обслуговування. Він визначається сумою часткових ефектів окремих землекористувачів, зважених на обсяги витрачених фінансових і земельних ресурсів для здійснення їх землегосподарського обслуговування:

$$E_{30} = \sum_{i=1}^n E_{3i} \times P_i, \quad (4.17)$$

де E_{30} – інтегральний показник ефективності землегосподарського обслуговування;

E_{3i} – частковий ефект i -го землекористувача;

P_i – обсяг витрачених фінансових і земельних ресурсів для здійснення землегосподарського обслуговування.

Соціально-економічний напрям розв'язання нагромаджених проблем у сфері землекористування на осушених землях полягає в створенні умов, які сприятимуть раціональному використанню цих земель, збереженню цілісності меліоративних систем, забезпечать прибутковість та, в кінцевому підсумку, самодостатність сільських регіонів. На найближчу перспективу державна політика повинна спрямовуватись на досягнення стратегічних цілей: введення осушених земель сільськогосподарського призначення до ринкового обігу, залучення інвестицій на покращення технічного стану меліоративних систем, підвищення ефективності використання цих земель, забезпечення високого рівня зайнятості сільського населення, розширення ринків збуту вирощеної сільськогосподарської продукції.



необхідністю забезпечення охорони осушених сільськогосподарських земель та відтворення їх родючості. На найближчу перспективу державна політика з цього питання повинна бути спрямована на: сприяння органічному землеробству на осушених землях; консолідацію осушених земель та підвищення продуктивності сільськогосподарських угідь; зниження величини технологічного навантаження на них та забезпечення сприятливих природно-антропогенних процесів; завдання мінімальної шкоди прилеглим до осушених земель угіддям; проведення осушення земель в науково-обґрунтованих межах.

Підсумовуючи вищенаведене можна відмітити наступне. Україна належить до тих країн, де меліорація відіграє важливу роль в агропромисловому виробництві. По-перше, вона чинить великий вплив на розвиток тих його галузей, що забезпечують сільськогосподарське виробництво, водогосподарське будівництво та іригаційно-меліоративне обслуговування аграрних підприємств і об'єднань засобами виробництва і будівельними матеріалами. По-друге, меліорація як напрямок інтенсифікації сільського господарства і основний чинник підвищення родючості земельних угідь і рівня стійкості аграрного сектора економіки сприяє значному збільшенню виробництва сільськогосподарської продукції і, відповідно, розвитку галузей агропромислового комплексу, які переробляють цю продукцію [135, С. 12].

На жаль, доводиться констатувати, що ефективність використання земель в Україні значно нижча, ніж у середньому в Європі [33, С. 31]. В останні роки спостерігається стійка тенденція до скорочення площ продуктивних сільськогосподарських угідь. Одночасно збільшується кількість так званих порушених земель. Однак не варто забувати про те, що осушення земель здатне значно зменшити вплив примхливих погодних умов на врожай. Тільки завдяки осушенню можна перетворити болота і пустелі на родючі землі. Вихід з ладу меліоративних систем означає перетворення полів знову на болота чи пустелі. Строк служби багатьох



меліоративних систем вичерпується, значна їх частина є технічно недосконалою, тому необхідні великі роботи щодо підтримання існуючих систем і поліпшення їх технічного стану, а також будівництво нових в економічно міцних сільськогосподарських підприємствах [84, С. 4].

Водогосподарські споруди потребують комплексної модернізації, впровадження сучасних методів водозбору та водорегулювання, достатнього інфраструктурного облаштування. Забезпечити все це зможе лише ефективний власник чи користувач, що буде бачити в цьому виді господарської діяльності перспективи росту та розширення бізнесу. Сьогодні окремими представниками владної вертикалі та фахівцями лобіюється ідея щодо залуження значної кількості осушених земель з метою подальшого їх заліснення та використання в рекреаційних та природоохоронних цілях [151, С. 133]. Ця ідея, на нашу думку, може отримати подальше сприяння у вигляді інвестиційного та інституціонального забезпечення з боку регіональних виконавчих структур та органів місцевого самоврядування, а також фіскального стимулювання ефективного використання осушених сільськогосподарських земель у господарському обігу.



ВИСНОВКИ

У монографії розроблено і вдосконалено теоретико-методичні підходи та практичні рекомендації формування ринку осушених земель сільськогосподарського призначення. Результати дослідження дозволяють сформулювати основні положення та висновки, які полягають у наступному:

1. Досліджено наукові підходи детермінації ринку земель сільськогосподарського призначення і запропоновано визначення сутності поняття “ринок осушених сільськогосподарських земель”, що сприяє екологічно безпечному землекористуванню з метою захисту навколишнього середовища, задоволення суспільних потреб і забезпечення надходження коштів до бюджетів усіх рівнів.

2. Визначено роль державного регулювання у формуванні ринку осушених земель сільськогосподарського призначення. Автори обґрунтовують доцільність реалізації прав на осушені сільськогосподарські землі та наявну інженерну інфраструктуру з метою створення багаторівневої системи землекористування на основі рівності всіх форм власності на осушені землі, збереження цілісності наявних меліоративних систем, зростання інвестиційної привабливості осушених земель.

3. Розроблено модель формування ринку осушених земель сільськогосподарського призначення, сутність якої полягає у цілеспрямованості та взаємоузгодженості всебічних і комплексних дій суб’єктів ринку в ході регулювання приватизаційних процесів, що дозволяє покращити інституційне забезпечення земельного ринку.

4. Запропоновано методичний підхід до визначення ціни осушених сільськогосподарських земель, що дає можливість врахувати вартість розміщеної на осушених землях меліоративної інфраструктури і скоригувати ціну осушених сільськогосподарських земель, визначену на основі нормативно-грошової оцінки, способу та ефективності господарування на відповідній земельній ділянці.



5. Проаналізовано та удосконалено інституційне забезпечення процесів формування ринку осушених сільськогосподарських земель. Сформульовано основні складові елементи ринку осушених земель, а саме: врегулювання прав на володіння, користування та розпорядження осушеними землями і системами на них; ведення Державного земельного кадастру; вдосконалення законодавчої бази; реалізація державної політики у сфері землекористування; встановлення ціни осушених земель з врахуванням розміщеної меліоративної мережі; розвиток інфраструктури ринку осушених земель; маркетингова діяльність.

6. Запропоновано модель оцінки впливу економічних, екологічних і технічних факторів на ціну осушених земель, що дозволяє у процесі формування ринку осушених земель передбачити та мінімізувати їх негативну дію на ціну осушених земель, врахувати реальну економічну ситуацію в країні, екологічний стан навколишнього середовища та рівень технічного оснащення меліоративних систем.

7. Розглянуто теоретико-методичні підходи до формування та розвитку ринку осушених земель у розвинутих країнах світу. У вітчизняних та зарубіжних наукових працях недостатньо уваги приділяється вартісній оцінці осушених земель з врахуванням наявної інженерної інфраструктури, визначенню ринкової ціни осушених земель, збереженню цілісності меліоративних систем.

8. Узагальнено існуючі функції ринку сільськогосподарських земель і враховано фактор розміщення на осушених землях меліоративної мережі. В результаті авторами доповнено наявні функції такими як технологічна та координуюча.

9. Наведено розрахунки прогнозованих результатів залучення осушених земель до ринкового обігу, які зводяться до мінімізації загальних економічних втрат валової продукції виробництва зернових культур. Введення осушених земель до ринкового обігу, врахування вартості осушувальних систем при визначенні ціни осушених земель призведе до зростання останньої в середньому на 2%.



СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Конституція України: станом на 28 червня 1996 р. / Верховна Рада України. – Офіц. вид. – К. : Юрінком, 1996. – 80 с. – (Бібліотека офіційних видань).
2. Земельний кодекс України: за станом на 25 жовтня 2001 р. № 2768-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?page=1&nreg=2768-14>.
3. Цивільний кодекс України: за станом на 16 січня 2003 р. № 435-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=435-15>.
4. Закон України “Про Державний земельний кадастр”: за станом на 7 липня 2011 р. № 3613-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?page=1&nreg=3613-17>.
5. Закон України “Про державно-приватне партнерство”: за станом на 1 липня 2010 р. № 2404-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2404-17>.
6. Закон України “Про іпотеку”: за станом на 5 червня 2003 р. № 898-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?page=1&nreg=898-15>.
7. Закон України “Про концесії”: за станом на 16 липня 1999 р. № 997-XIV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?page=1&nreg=997-14>.
8. Закон України “Про меліорацію земель”: за станом на 14 січня 2000 р. № 1389-XIV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?page=1&nreg=1389-14>.
9. Закон України “Про оренду державного та комунального майна”: за станом на 10 квітня 1992 р. № 2269-XII [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?page=1&nreg=2269-12>.



10. Закон України “Про оренду землі”: за станом на 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=161-14>.

11. Закон України “Про оцінку земель”: за станом на 11 грудня 2003 р. № 1378-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1378-15>.

12. Проект Закону України “Про ринок земель”: запропонований Державним агентством земельних ресурсів України: 12 квітня 2010 р. // Землевпорядний вісник: інформ. бюл. – 2011. – № 9. – С. 1–20.

13. Постанова Кабінету Міністрів України “Про експертну грошову оцінку земельних ділянок”: за станом на 11 жовтня 2002 р. № 1531 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1531-2002-%EF>.

14. Постанова Кабінету Міністрів України “Про затвердження Порядку безоплатної передачі у комунальну власність об’єктів соціальної сфери, житлового фонду, у тому числі незавершеного будівництва, а також внутрішньогосподарських меліоративних систем колективних сільськогосподарських підприємств, що не підлягали паюванню в процесі реорганізації цих підприємств та передані на баланс підприємств- правонаступників”: за станом на 13 серпня 2003 р. № 1253 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1253-2003-%EF>.

15. Комплексна програма розвитку меліорації земель і поліпшення екологічного стану зрошуваних та осушених угідь на період до 2010 року: за станом на 16 листопада 2000 р. № 1704 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1704-2000-%EF>.

16. Постанова Кабінету Міністрів України “Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів”: за станом на 23 березня 1995 р. № 213 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=213-95-%EF>.



17. Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах “Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів”: за станом на 27 січня 2006 р. № 18/15/21/11 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/z0388-06>.

18. Алмаші О. К. Земельна реформа в країнах Центрально-Східної Європи / О. К. Алмаші, А. Г. Баян, І. П. Семененко // Економіка АПК. – 1996. – № 4. – С. 83–84.

19. Андрійчук В. Г. Надконцентрація агропромислового виробництва і земельних ресурсів у суб’єктів господарювання та оцінка їх наслідків / В. Г. Андрійчук // Стенограма Одинадятих річних зборів Всеукр. конгр. вчених економістів-аграрників: 26-27 лют. 2009 р. – К. : ННЦ “ІАЕ”, 2009. – С. 89–98.

20. Артюшин В. І. Проблеми становлення та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / В. І. Артюшин, М. І. Кобець, М. І. Пугачов; за ред. Марчіна Свенціцькі. – К. : Аналітично-дорадчий центр Блакитної стрічки ПРООН, 2007. – 60 с.

21. Бабичев Ф. С. Західна Україна. Географічна енциклопедія України у 3-х т. / Ф. С. Бабичев, В. І. Беляєв, С. І. Дорогунцов; під ред. О. М. Маринича. – Т. 2. – К., 1990. – 480 с.

22. Бабміндра Д. Ринок землі: видимі й приховані ризики / Д. Бабміндра // Землевпорядний вісник. – 2008. – № 1. – С. 9–15.

23. Будзяк В. М. Формування ринку земель сільськогосподарського призначення / В. М. Будзяк // Економіка АПК. – 2008. – № 8. – С. 119–120.

24. Буздалов І. Н. Реформування земельних відносин у східноєвропейських країнах / І. Н. Буздалов // АПК: економіка, управління. – 1996. – № 7. – С. 65–70.

25. Булдей В. Р. Осушительные мелиорации и охрана природы / В. Р. Булдей, С. Т. Вознюк. – Л.: Вища шк., 1987. – 160 с.

26. Бурлака Н. Оцінка земель як рушійний чинник регулювання та удосконалення земельних відносин / Н. Бурлака // Землевпорядний вісник. – 2010. – № 10. – С. 32–35.



27. Бутко М. П. Регіональні особливості формування ринку землі в Україні / М. П. Бутко // Економіка АПК. – 2009. – № 3. – С. 87–88.

28. Велесик Т. А. Діючий мораторій, як перешкода формуванню ринку меліорованих земель / Т. А. Велесик // Актуальні проблеми теорії і практики менеджменту в умовах трансформації економіки: збірник тез III Всеукр. міжвузівської наук.-практ. конф. студентів, аспірантів і викладачів. – Рівне: НУВГП, 2010. – С. 180–181.

29. Велесик Т. А. Еколого-економічна модель оцінки впливу факторів на ціну осушених с.-г. земель Млинівського держ. технікуму ветеринарної медицини Рівненської області / Т. А. Велесик, С. В. Барановський // Науковий вісник ЛНУВМ та БТ ім. С.З. Гжицького. – Л., 2011. – Т. 13; Ч. 5. – Вип. № 4 (50). – С. 47–50. – (Сер. “Економічні науки”).

30. Велесик Т. А. Ефективність меліорації, як поштовх до формування ринку меліорованих с.-г. земель / Т. А. Велесик // Науковий вісник ЛНУВМ та БТ ім. С.З. Гжицького. – Л., 2010. – Т. 12. – Вип. № 2 (44). – С. 14–17. – (Сер. “Економічні науки”).

31. Велесик Т. А. Землекористування на меліоративних системах: проблеми та перспективи розвитку / Т. А. Велесик // Науковий вісник ВНУ ім. Лесі Українки. – Луцьк, 2009. – Вип. № 7. – С. 190–192. – (Сер. “Економіка”).

32. Велесик Т. А. Основні проблеми землекористування на меліоративних системах / Т. А. Велесик // Актуальні проблеми теорії і практики менеджменту в умовах трансформації економіки: збірник тез II Всеукр. міжвузівської наук.-практ. конф. студентів, аспірантів і викладачів. – Рівне: НУВГП, 2009. – С. 29–30.

33. Велесик Т. А. Основні проблеми землекористування та можливі шляхи їх вирішення / Т. А. Велесик // Вісник НУВГП: зб. наук. праць. – Рівне, 2009. – Вип. № 1 (45). – С. 29–34. – (Сер. “Економіка”).

34. Велесик Т. А. Основні проблеми становлення ринку меліорованих земель на заході України / Т. А. Велесик //



Економічний і соціальний розвиток України в XXI столітті: нац. ідентичність та тенденції глобалізації: збірник тез доповідей Сьомої Міжнародної наук.-практ. конф. молодих вчених, Ч. 2. – Тернопіль : ТНЕУ, 2010. – С. 267–269.

35. Велесик Т. А. Особливості землекористування у контексті сталого розвитку України / Т. А. Велесик // Формування ринкової економіки: зб. наук. праць. – Київ, 2009. – Вип. № 22. – С. 340–347.

36. Велесик Т. А. Осушені землі як фактор інтенсифікації сільського господарства в умовах трансформації земельних відносин / Т. А. Велесик // Водне господарство України: науково-технічний часопис. – 2009. – № 6. – С. 48–49.

37. Велесик Т. А. Передумови формування ринку землі на меліоративних системах / Т. А. Велесик // Таврійський науковий вісник. – Херсон : ХДАУ, 2009. – Вип. № 65; Ч. 2. – С. 159–166. – (Сер. “Економіка в сільському господарстві”).

38. Велесик Т. А. Побудова емпіричної моделі залежності вартості осушених с.-г. земель від вартості меліоративних систем / Т. А. Велесик // Науковий вісник ЛНУВМ та БТ ім. С.З. Гжицького. – Л., 2011. – Т. 13; Ч. 1. – Вип. № 1 (47). – С. 124–128. – (Сер. “Економічні науки”).

39. Велесик Т. А. Проблеми землекористування у контексті сталого розвитку України / Т. А. Велесик // Фізична економія: методологія дослідження та глобальна місія України: збірник матеріалів Міжнар. наук. конф. – К. : КНЕУ ім. В. Гетьмана, 2009. – С. 489–496.

40. Велесик Т. А. Проблеми становлення та функціонування ринку меліорованих земель Західного регіону України / Т. А. Велесик // Менеджер: вісник ДонДУУ. – Донецьк, 2010. – Вип. № 1 (51). – С. 201–205. – (Сер. “Економіка”).

41. Велесик Т. А. Розвиток меліоративного комплексу в умовах переходу аграрного сектору до ринкових відносин / Т. А. Велесик // Стратегія качества в промышленности и образовании: материалы VI Междунар. конф. – Варна: Техн. ун-т, 2010. – Т. 1. – С. 131–134.



42. Велесик Т. А. Світовий досвід формування ринку сільськогосподарських земель і меліорація / Т. А. Велесик // Науковий вісник ЛНУВМ та БТ ім. С.З. Гжицького. – Л., 2010. – Т. 12. – Вип. № 3 (45). – С. 39–42. – (Сер. “Економічні науки”).

43. Велесик Т. А. Схематична модель ринку осушених с.-г. земель Західної України / Т. А. Велесик // Науковий вісник ЛНУВМ та БТ ім. С.З. Гжицького. – Л., 2011. – Т. 13; Ч. 3. – Вип. № 2 (48). – С. 34–38. – (Сер. “Економічні науки”).

44. Велесик Т. А. Теоретичні засади формування ринку меліорованих с.-г. земель / Т. А. Велесик // Науковий вісник ЛНУВМ та БТ ім. С.З. Гжицького. – Л., 2010. – Т. 12. – Вип. № 1 (43). – С. 100–104. – (Сер. “Економічні науки”).

45. Велесик Т. А. Ціновий фактор як складова ринку осушених земель / Т. А. Велесик // Актуальні проблеми теорії і практики менеджменту в умовах трансформації економіки: збірник тез IV Всеукр. міжвузівської наук.-практ. конф. студентів, аспірантів і викладачів. – Рівне : НУВГП, 2011. – С. 49–50.

46. Велесик Т. А. Шляхи формування ринку землі на меліоративних системах / Т. А. Велесик // Вісник НУВГП: зб. наук. праць. – Рівне, 2009. – Вип. № 3 (47). – С. 91–96. – (Сер. “Економіка”).

47. Водні ресурси на рубежі XXI ст.: проблеми раціонального використання, охорони та відтворення / за ред. М. А. Хвесика. – К. : РВПС України НАН України, 2005. – 564 с.

48. Гарнага О. М. Еколого-економічні засади формування ринку сільськогосподарських земель: монографія / О. М. Гарнага – Рівне : НУВГП, 2006. – 142 с.

49. Гордійчук А. С. Економіка водного господарства: навч. посіб. / А. С. Гордійчук, О. А. Стахів. – Рівне : РДТУ, 2000. – 160 с.

50. Гордійчук А. С. Економіка сільськогосподарського підприємництва: навч. посіб. / А. С. Гордійчук, О. А. Стахів. – Рівне : НУВГП, 2009. – 438 с.



51. Горлачук В. В. Земельний менеджмент: навч. посіб. / В. В. Горлачук, І. М. Песчанська, В. А. Скороходов – К. : Професіонал, 2006. – 192 с.

52. Грицуленко С. Права користування земельною ділянкою як складова нематеріальних активів / С. Грицуленко, К. Гарбера // Землевпорядний вісник. – 2008. – № 6. – С.60–61.

53. Грицюк П. М. Аналіз, моделювання та прогнозування динаміки врожайності озимої пшениці в розрізі областей України / П. М. Грицюк. – Рівне : НУВГП, 2010. – 350 с.

54. Грицюк П. М. Динамічні і стохастичні методи моделювання та прогнозування системи зерновиробництва України: автореф. дис. на здобуття наук.ступеня д. екон. наук: спец. 08.00.11 “Математичні методи, моделі та інформаційні технології в економіці” / П. М. Грицюк. – Київ, 2011. – 34 с.

55. Губені Ю. Ринок землі в Україні: можливо, спробувати поіншому? [Електронний ресурс] / Ю. Губені. – Режим доступу: <http://mynews-in.net/news/society/2007/03/23/1128560.html>.

56. Гумеров Р. Р. Создание рынка сельхозземель и повышение рентабельности агропредприятий: как расставит акценты? / Р. Р. Гумеров // Российский экономический журнал. – 1999. – № 1. – С. 51–65.

57. Гутьєва В. В. Емфітевзис у римському праві та його рецепція у праві України: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.01 “Теорія та історія держави і права; історія політичних і правових учень” / В. В. Гутьєва. – Львів, 2003. – 20, [1] с.

58. Детермінація сільськогосподарських земель на ринку нерухомості. монографія / [Павлов В. І., Фесіна Ю. Г., Заремба В. М., Мазурик С. М.] – Луцьк : Надстир’я, 2006. – 364 с.

59. Динаміка змін земельного фонду України з 2006 по 2011 роки // Землевпорядний вісник. – 2011. – № 5. – С. 22–23.

60. Дмитренко В. Досвід грошової оцінки орних земель / В. Дмитренко, Ю. Махортов // Економіка України. – 1997. – № 11. – С. 48.



61. Екологія: теоретичні основи і практикум: навч. посіб. для студентів вищих навч. закладів. – 3-тє вид., стер. / А. Ф. Потіш, В. Г. Медвідь, О. Г. Гвоздецький, З. Я. Козак. – Л. : Новий Світ-2000, 2006. – 328 с.

62. Загайтов И. Б. Прогноз колебаний природных условий с.-х. производства и всемирная статистика урожаев / И. Б. Загайтов, Л. С. Воробьева. – Воронеж : ВГАУ, 1998. – 216 с.

63. Земельні ресурси України та їх використання // Землевпорядний вісник. – 2011. – № 6. – С. 20–22.

64. Земельна реформа: як виправити ситуацію? // Землевпорядний вісник. – 2010. – № 10. – С. 6–11.

65. Землеустрій – основа державної земельної політики України: матеріали круглого столу в Державному комітеті України по земельних ресурсах // Землевпорядний вісник. – 2006. – № 1. – С. 3–9.

66. Іванух Р. А. Аграрна економіка і ринок / Р. А. Іванух, С. Л. Дусановський, Є. М. Білан. – Тернопіль : Збруч, 2003. – 305 с.

67. Інструкція з обліку та оцінки стану меліорованих земель і меліоративних систем: ВНД 33-5.5-13-2002. – Офіц. вид. – К. : Державний комітет України по водному господарству, 2002. – 35 с. – (Відомчі нормативні документи Держводгоспу України).

68. Кадикова І. М. Формування ринку землі в умовах ринкової трансформації: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: спец. 08.00.01 “Економічна теорія та історія економічної думки” / І. М. Кадикова. – Х., 2008. – 20 с.

69. Калюжний М. Ми повинні з 1 січня 2012 року відкрити ринок земель сільськогосподарського призначення / М. Калюжний // Землевпорядний вісник. – 2011. – № 1. – С. 4–7.

70. Канаш О. Бонітування ґрунтів: пропонуються зміни системи. Чого вони варті? / О. Канаш // Землевпорядний вісник. – 2008. – № 5. – С. 46–50.

71. Кэмпбелл Р. Макконнелл. Экономикс: принципы, проблемы и политика: [Пер. с англ.: в 2 т.] / Р. Кэмпбелл Макконнелл, Л. Брю. Стэнли. – М. : Республика, 1993. – 400 с.



72. Коваленко П. И. Экологические аспекты осушения и орошения в Украине / П. И. Коваленко // Экологические проблемы при водных мелиорациях: докл. науч. – практ. конф. стран СНГ. – К., 1996. – С. 3–7.

73. Ковшун Н. Е. Оцінка ефективності осушувальних меліорацій на Поліссі: економічний та екологічний аспекти / Н. Е. Ковшун. – Рівне, 1998. – 62 с.

74. Кожушко Л. Ф. Науково-практичні основи екологічного менеджменту осушуваних земель Полісся України. монографія / Л. Ф. Кожушко, П. М. Скрипчук – Рівне : НУВГП, 2007. – 134 с.

75. Кожушко Л. Ф. Проблемы землепользования в условиях устойчивого развития Украины / Л. Ф. Кожушко, Т. А. Велесик // Устойчивое развитие. – Варна : Техн. ун-т., 2011. – Вып. № 2. – С. 18–21.

76. Кожушко Л. Ф. Технічний стан меліоративних систем, як складова при формуванні ринку осушених сільськогосподарських земель / Л. Ф. Кожушко, Т. А. Велесик // Проблеми раціонального використання соціально-економічного та природно-ресурсного потенціалу регіону: фінансова політика та інвестиції: зб. наук. пр. – Вип. XVI; Ч. 2. – Рівне, 2010. – С. 418–427.

77. Костяков А. Н. Основы мелиораций / А. Н. Костяков. – М. : Сельхозиздат, 1960. – 662 с.

78. Козій Б. І. Математична модель оцінки впливу зовнішнього середовища на продуктивність сільськогосподарських тварин / Б. І. Козій, М. В. Демчук // Науковий вісник ЛНУВМ та БТ ім. С.З. Гжицького. – Л., 2010. – Т. 12. – Вип. № 1. – С. 282–287. – (Сер. “Економічні науки”).

79. Корнєєв Ю. В. Земельне право: навч. посіб. / Ю. В. Корнєєв, М. О. Мецелик – К. : Центр учбової літ., 2009. – 240 с.

80. Костриченко В. М. Трансформація економічних взаємовідносин між водогосподарсько-меліоративним комплексом і аграрним сектором / В. М. Костриченко // Таврійський науковий



вісник. – Херсон : ХДАУ, 2009. – Вип. № 65; Ч. 2. – С. 61–66. – (Сер. “Економіка в сільському господарстві”).

81. Круш П. В. Основи економічної теорії: навч. посіб. / П. В. Круш, В. І. Депутат, С. О. Тульчинська. – К. : Каравела, 2007. – 448 с.

82. Лазарчук Н. А. Мелиорация и урожай / Н. А. Лазарчук, Г. С. Потоцкий. – К. : Урожай, 1986. – 151 с.

83. Лазарчук М. О. Основи гідромеліорацій. Осушення земель: навч. посіб. / М. О. Лазарчук – Рівне : НУВГП, 2005. – 283 с.

84. Лазарчук М. О. Осушення земель: навч. посіб. / М. О. Лазарчук. – К. : ІЗМН, 1997. – 244 с.

85. Люта І. Я. Реформування земельних відносин та формування ринку землі: дис... канд. екон. наук: 08.07.02 / Ірина Ярославівна Люта. – Л., 2006. – 219 с.

86. Малиновський А. С. Підсумки роботи Конгресу вчених економістів-аграрників центрального регіону / А. С. Малиновський // Економіка АПК. – 2009. – № 3. – С. 43.

87. Маркс К. Капитал. Критика политической экономии / Карл Маркс. – М. : Политиздат, 1986. – Т. III. Кн. 3; Ч. 2. – IV. Процесс капиталистического производства, взятый в целом, 1080 с.

88. Маркс К. Сочинения: в 39 т. Т. 1. / К. Маркс, Ф. Энгельс. – М. : Государственное издательство политической литературы, 1962. – 525 с.

89. Мартин А. Актуалізація показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення / А. Мартин // Землевпорядний вісник. – 2011. – № 6. – С. 32–37.

90. Мартин А. Консолідація земель сільськогосподарського призначення та правові механізми її здійснення в Україні / А. Мартин, О. Краснолуцький // Землевпорядний вісник. – 2011. – № 5. – С. 17.

91. Мартин А. Г. Регулювання ринку земель в Україні: монографія / А. Г. Мартин. – К., 2011. – 252 с.



92. Мацнев А. І. Моніторинг та інженерні методи охорони докільля: навч. посіб. / А. І. Мацнев, С. Б. Проценко, Л. А. Саблій. – Рівне : Рівненська друкарня, 2000. – 504 с.

93. Мельник В. Й. Екологічна оцінка та екологічні нормативи якості води річок Рівненської області: дис... канд. геогр. наук: 11.00.07 / Віра Йосипівна Мельник; Рівненський держ. технічний ун-т. – Рівне, 2001. – 248 с.

94. Методика екологічної оцінки якості поверхневих вод за відповідними категоріями / [В. Д. Романенко, В. М. Жукинський, О. П. Оксіюк та ін.]. – К. : Символ-Т, 1998. – 28 с.

95. Методика суцільного ґрунтово-агрохімічного моніторингу с.-г. угідь України. – Київ, 1994. – 162 с.

96. Механізм ринкового господарювання: галузеві особливості: монографія / [В. Я. Гуменюк, Б. О. Король, Р. М. Костюкевич та ін.]; за ред. д.е.н., проф. В. Я. Гуменюка – Рівне : НУВГП, 2005. – 281 с.

97. Могилова М. М. Ринок землі як важлива умова розвитку ефективного виробництва / М. М. Могилова // Економіка АПК. – 2000. – № 2. – С. 77–82.

98. Модернізація та реконструкція осушувальних систем в умовах реформування власності у сільському господарстві; Посібник до ДБН В.2.4-1-99 “Меліоративні системи та споруди”. – К. : НААНУ; Інститут гідротехніки і меліорації, 2003. – 31 с.

99. Мошинський В. С. Методи управління продуктивністю та екологічною стійкістю осушуваних земель: монографія / В. С. Мошинський. – Рівне : НУВГП, 2005. – 250 с.

100. Мошинський В. С. Моніторинг та охорона земель. Практикум / В. С. Мошинський, Т. В. Бухальська. – Рівне : НУВГП, 2010. – 123 с.

101. Наукові основи агропромислового виробництва в зоні Полісся і Західного регіону України / [Ситник В. П., Гуков Я. С., Єресько Г. О. та ін.]; під ред. М. В. Зубця. – К. : Урожай, 2004. – 560 с.



102. Нечипоренко О. М. Світова практика розвитку земельних відносин / О. М. Нечипоренко // Економіка АПК. – 2007. – № 4. – С. 154–157.

103. Новаковський Л. Я. Соціально-економічні проблеми сучасного землекористування / Л. Я. Новаковський, М. А. Олещенко. – 2-ге вид., допов. – К. : Урожай, 2009. – 276 с.

104. Олійник О. В. Циклічність у динаміці урожайності с.-г. культур / О. В. Олійник // Економіка АПК. – 2003. – № 3. – С. 52–57.

105. Онищенко А. Сільське господарство в країнах з перехідною економікою: структурна реформа / А. Онищенко, Н. Скунер, Т. Остапко // Економіка України. – 1996. – № 3. – С. 78.

106. Операції із землею / [Ю. Ляшенко, С. Кобзан, В. Левков та ін.]. – 2-ге вид., перероб. і доп. – Х. : Фактор, 2008. – 896 с.

107. Організація і ведення еколого-меліоративного моніторингу на меліорованих землях. Ч. 2; Осушені землі: ВБН 33-5.5-01-97. – Офіц. вид. – К. : Державний комітет України по водному господарству, 1997. – 75 с. – (Відомчі будівельні норми Держводгоспу України).

108. Осипчук С. О. Природно-сільськогосподарське районування України / С. О. Осипчук. – К. : Урожай, 2008. – 189 с.

109. Оцінка екологічної безпеки осушуваних сільськогосподарських земель: монографія / [Скрипчук П. М., Бондар О. І., Рибак В. В., Матвійчик Л. А.]. – Рівне : НУВГП, 2009. – 334 с.

110. Павлов В. І. Відтворення земельних ресурсів сільськогосподарського використання: монографія / В. І. Павлов, О. М. Мельник, Ю. Г. Фесіна. – Рівне : НУВГП, 2011. – 204 с.

111. Павлов В. І. Інститути та інституції аграрного природокористування: регіональний вимір. Монографія / В. І. Павлов, В. М. Заремба, Ю. Г. Фесіна. – Луцьк : Надстир'я, 2008. – 212 с.

112. Павлов В. І. Нерухомість в Україні: підруч. для студ. вищ. навч. закладів / В. І. Павлов, І. І. Пилипенко,



І. В. Кривов'язюк. – К. : Державна академія статистики обліку та аудиту, 2008. – 765 с.

113. Павлов О. І. Сільські території України: функціонально-управлінська модель: монографія / О. І. Павлов. – Одеса : Астропринт, 2009. – 344 с.

114. Пасхавер Б. Й. Ринок землі: світовий досвід та національна стратегія / Б. Й. Пасхавер // Економіка АПК. – 2009. – № 3. – С. 47–51.

115. Песцова О. С. Економічний механізм формування ринку с.-г. земель в Україні: дис... канд. екон. наук: 08.07.02 / Оксана Станіславівна Песцова. – К., 2002. – 257 с.

116. Підвищення ефективності використання, відтворення та охорони земельних ресурсів регіону / [П. П. Борщевський, М. О. Чернюк, В. М. Заремба та ін.]; за ред. П.П. Борщевського. – К. : Наукова думка, 1998. – 350 с.

117. Природно-ресурсний потенціал сталого розвитку України // [Б. М. Данилишин, С. І. Доргунцов, В. С. Міщенко та ін.]. – К. : РВПСУ НАНУ, 1999. – 716 с.

118. Присяжнюк М. В. Законодавче забезпечення земельного ринку / М. В. Присяжнюк // Економіка АПК. – 2009. – № 3 – С. 34.

119. Пробач нам, земле, бо ми ще ростемо... або як максимально ефективно розпорядитися земельними ресурсами: круглий стіл // Дзеркало тижня. – 2007. 15-22 верес. – С. 8–9.

120. Райнин М. А. Теоретические основы экономической оценки мелиоративных мероприятий / М. А. Райнин, Н. С. Быстрицкая // Мелиорация и водное хозяйство. – 1999. – № 5. – С. 32–34.

121. Ринок земель сільськогосподарського призначення: план дій визначено // Землевпорядний вісник. – 2011. – № 6. – С. 8–12.

122. Ринок земель: чим доповнити законопроекти? // Землевпорядний вісник. – 2010. – № 10. – С. 14–19.

123. Сачук Р. М. Роль особистих селянських господарств у формуванні конкурентоспроможності аграрного сектору економіки України / Р. М. Сачук, Т. А. Велесик // Науковий вісник ЛНУВМ та



БТ ім. С.З. Гжицького. – Л., 2010. – Т. 12. – Вип. № 1 (43). – С. 505–509. – (Сер. “Економічні науки”).

124. Семюелсон П. А. Макроекономіка: пер. з англ. / П. А. Семюелсон, В. Д. Нордгауз – К. : Основи, 1995. – 544 с.

125. Сільськогосподарське використання осушених земель гумідної зони України: метод. рек. – К. : Аграрна наука, 2000. – 75 с.

126. Слаута В. Держава повинна встановити правові основи введення ринку земель сільськогосподарського призначення / В. Слаута // Землевпорядний вісник. – 2010. – № 10. – С. 3–5.

127. Словник термінів у сфері земельних відносин та землекористування / [Л. В. Паламарчук, О. В. Мельник, Л. Й. Сафарова та ін.]; за заг. ред. А. М. Третяка; Держ. ком. України із земел. ресурсів. – К. : Август Трейд, 2008. – 240 с.

128. Смолінська С. Д. Формування і функціонування ринку с.-г. земель (на прикладі Львівської області): дис... канд. екон. наук: 08.07.02 / Софія Дмитрівна Смолінська. – Л., 2006. – 202 с.

129. Степанюк Н. А. Оцінка еколого-економічної ефективності аграрного природокористування: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: спец. 08.00.06 “Економіка природокористування та охорони навколишнього середовища” / Н. А. Степанюк. – Рівне, 2009. – 19 с.

130. Сучасна земельна політика України / [Юрченко А. Д., Греков Л. Д., Мірошниченко А. М., Кузьмін А. В.]. – К. : Інтертехнологія, 2009. – 260 с.

131. Тихонов А. Г. Наукові засади ринку землі в Україні / А. Г. Тихонов, Л. В. Паламарчук // Землевпорядний вісник. – 2002. – № 3. – С. 68.

132. Тонюк М. О. Становлення ринку землі в перехідний період аграрної економіки / М. О. Тонюк // Економіка АПК. – 2005. – № 11. – С. 132–136.

133. Трансформація земельних відносин до ринкових умов: матеріали одинадятих річних зборів Всеукраїнського конгресу вчених економістів-аграрників, 26-27 лютого 2009 р. [Електронний



ресурс]. – К., 2009. – 115 с. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=z0388-06>.

134. Трансформація територіальної організації господарства України / [Г. В. Балабанов, І. Й. Кавецький, Ю. Д. Качаєв та ін.] // Український географічний журнал. – 2001. – № 3. – С. 81–90.

135. Трегобчук В. М. Економіко-екологічні проблеми гідромеліорації / Трегобчук В. М. – К. : Наук. думка, 1990. – 208 с.

136. Третяк А. М. Землевпорядне проектування: теоретичні основи і територіальний землеустрій / А. М. Третяк. – К. : Вища освіта, 2006. – 528 с.

137. Третяк А. Напрями формування державної земельної політики, або зміна пріоритетів земельної реформи / А. Третяк // Землевпорядний вісник. – 2008. – № 1. – С. 29–33.

138. Третяк А. Стан та шляхи розвитку земельних відносин і системи землекористування в аграрному комплексі України / А. Третяк // Землевпорядний вісник. – 2008. – № 6. – С. 4–18.

139. Третяк А. Стратегія аграрно-земельної політики України в умовах сучасної світової продовольчої кризи / А. Третяк, В. Другак, І. Осадча // Землевпорядний вісник. – 2008. – № 5. – С. 4–12.

140. Третяк А. Стратегія реформування земельної політики в Україні на сучасному етапі / А. Третяк // Землевпорядний вісник. – 2009. – № 6. – С. 18.

141. Третяк А. М. Управління земельними ресурсами / А. М. Третяк, О. С. Дорош; під заг. ред. А. М. Третяка. – К. : Август Трейд, 2008. – 462 с.

142. Туровська Л. В. Судова експертиза з оцінки землі та землекористування: метод. реком. / Л. В. Туровська, В. Б. Кисельов, О. І. Буратевич. – Рівне : ПП ДМ, 2010. – 144 с.

143. Федоров М. М. Особливості формування ринку земель с.-г. призначення в Україні / М. М. Федоров // Економіка АПК. – 2007. – № 5. – С. 73–74.



144. Федоров М. М. Трансформація земельних відносин до ринкових умов: доповідь / М. М. Федоров // Економіка АПК. – 2009. – № 3. – С. 15.

145. Фесіна Ю. Г. Еколого-економічне регулювання розвитку ринку земельних ресурсів (на прикладі Волинської області): дис... канд. екон. наук: 08.08.01 / Юрій Георгійович Фесіна. – Рівне, 2006. – 222 с.

146. Филиппов А. М. Опыт реконструкции осушительных систем в Белоруссии / А. М. Филиппов, Л. К. Стычинский // Гидротехника и мелиорация – 1984. – № 3. – 310 с.

147. Формування ринку землі в Україні / [В. П. Галушко, Ю. Д. Білик, А. С. Даниленко та ін.]; за ред. А. С. Даниленка, Ю. Д. Білика. – К. : Урожай, 2002. – 280 с.

148. Формування ринку землі в Україні / [В. П. Галушко, Ю. Д. Білик, А. С. Даниленко та ін.]; за ред. А. С. Даниленка, Ю. Д. Білика. – 2-ге вид., переробл. та допов. – К. : Урожай, 2006. – 280 с.

149. Фроленкова Н. А. Еколого-економічне оцінювання в управлінні меліоративними проектами: монографія / Н. А. Фроленкова, Л. Ф. Кожушко, А. М. Рокочинський. – Рівне : НУВГП, 2007. – 257 с.

150. Хвесик М. А. Економічна оцінка природних ресурсів: основні методологічні підходи / М. А. Хвесик, Н. В. Збагерська – Рівне : РДТУ, 2000. – 194 с.

151. Хвесик М. А. Інституціональна модель природокористування в умовах глобальних викликів: монографія / М. А. Хвесик, В. А. Голян. – К. : Кондор, 2007. – 480 с.

152. Хвесик М. А. Інституціональне забезпечення землекористування: теорія і практика: монографія / М. А. Хвесик, В. А. Голян – К. : НАУ, 2006. – 260 с.

153. Хвесик М. А. Комплексний аналіз розвитку водних меліорацій в Україні / М. А. Хвесик, Н. М. Радкевич – К. : РВПС України НАН України, 2003. – 128 с.



154. Черевко Г. В. Економіка природокористування / Г. В. Черевко, М. І. Яцків. – Л. : Світ, 1995. – 208 с.

155. Шагайда Н. И. Особенности оборота сельскохозяйственных земель в России: институционный анализ / Н. И. Шагайда. – М. : ВИАПИ, 2006. – 225 с.

156. Шарафутдінова Н. В. Стан розвитку ринку землі в Україні / Н. В. Шарафутдінова // Землеустрій і кадастр. – 2004. – № 1-2. – С. 95.

157. Шафранська Л. Як діє система електронного управління земельними ресурсами – E-Land Administration? / Л. Шафранська // Землевпорядний вісник. – 2010. – № 10. – С. 23–24.

158. Шевчук В. О. Абсолютні блага і ринок: виміри достатності теоретичної економії / В. О. Шевчук // Економіка АПК. – 2009. – № 3. – С. 104.

159. Шмідт Р. М. Врегулювання та розвиток земельних відносин в Україні / Р. М. Шмідт // Стенограма Одинадцятих річних зборів Всеукр. конгр. вчених економістів-аграрників: 26-27 лют. 2009 р. – К. : IAE, 2009. – С. 44–47.

160. Яковенко М. Ю. Формування ринку землі в сільському господарстві / М. Ю. Яковенко // Проблеми ефективного функціонування АПК в умовах нових форм власності та господарювання: в 2-х т. Т. 2 / за ред. П. Т. Саблука, В. Я. Амбросова, Г. Є. Мазнева. – К. : IAE, 2001. – С. 87.

161. Яцик А. В. Водне господарство України / А. В. Яцик, В. М. Хорев. – К. : Генеза, 2000. – 456 с.

162. Bilimovich, Alexander D. 1930. “The Land Settlement in Russia and the War”. Russian Agriculture During the War. New Haven: Yale University Press, 435 p.

163. Fisher I. The Theory of Interest. As Determined by Imptance to spend Income and Opportunity to Invest It / Fisher I. – New-York, 1930. – 431 p.

164. Gowdy J. M. Coevolutionary Economics: The Economy, Society and the Environment. – Boston ets.: Kluwer, 1994. – 246 p.



165. Kamerschen D. R. *Economia* / D. R. Kamerschen, R. B. McKenzie, C. Nardinelli. – Gdan'sk : NSZZ "Solidarnosc", 1991. – P. 939.

166. Kaufmann I. (Switzerland). *Land Management Opportunities for Sustainable Development, Provided by the Cadastre 2014 Approach* / I. Kaufmann // Report of the FIG Commission 7. Work shop in Quebec City (2748) www. Quebec 2007.

167. Kozhushko L. F. *Land Improvement and Land Market Formation* / L. F. Kozhushko, T. A. Velesik. // The fourth international scientific conference. Rural development – 2009. 15–17 October, 2009. Lithuanian University of Agriculture Academia. Kaunas. Volume 4, Book 1. – P. 234–239.

168. Latruffe L. *Description of agricultural land market functioning in partner countries* / L. Latruffe, C. Mouel. – INRA-ESR, Deliverable 9 of the IDEMA project, January 2006.

169. *Overview of international organic market development and potential export markets for organic products in Ukraine* / [M. Schneider, T. Richter, C. Spahn, K. Portmann] / Research Institute of Organic farming, FiBL, Frick, Switzerland. April, 2005.

170. *Perspectives on ecological networks* / [P. Nowicki, G. Bennet, D. Middleton and other]. – ECNC publications on Man and Nature; V.1. – 1996. – 192 p.

171. World Economic Forum. *Environmental Sustainability Index*. – Davos : Switzerland, 2001.