

Тема 16. Земельні ресурси та планування виробництва в аграрних формуваннях

План заняття

- 1. Види земельних угідь їх призначення та використання.***
- 2. Економічна оцінка використання земельних угідь.***
- 3. Організація землевпорядкування території та земельних відносин аграрних формувань***
- 4. Розподіл земельних угідь за призначенням. Трансформація земель.***

1. Види земельних угідь їх призначення та використання.

З точки зору господарського призначення земельні угіддя аграрних підприємств поділяють на сільськогосподарські (придатні для виробництва певних видів сільськогосподарської продукції): рілля, багаторічні насадження (сади, виноградники), сіножаті, пасовища і несільськогосподарські (ліси і чагарники, землі під будівлями і водою, а також не пристосовані для сільськогосподарського використання – болота, солонці та ін.). У процесі експлуатації земельні угіддя можуть перетворюватися з одного виду в інший, тобто мають місце процеси трансформації. За існуючою класифікацією земельних угідь у підприємствах ведеться облік кількості та якості земель. У цілому по країні він здійснюється у складі державного земельного кадастру землевпорядною службою Держкомзему України.

Земельний кадастр – це сукупність даних про природні властивості земель, їх господарський і правовий стан. На жаль, наукового обґрунтованого Земельного кадастру в Україні поки що немає, що приводить до значних перекосів у розподілі земельних угідь.

2. Економічна оцінка використання земельних угідь.

Розрізняють природну і економічну родючість ґрунту.

Природна родючість є результатом тривалого ґрунтоутворюючого процесу і характеризується фізичними, хімічними і біологічними властивостями ґрунту. Під дією людини в процесі виробництва, що зводиться до вкладання праці і коштів в обробіток землі, природна родючість може підвищуватись і набувати статусу економічної родючості.

Економічну родючість кількісно можна виразити через показники абсолютної і відносної родючості. Абсолютна родючість характеризується урожайністю сільськогосподарських культур, а відносна – виходом продукції на одиницю витрат.

Дуже важливу роль відіграє якісна та економічна оцінка стану землі. При цьому якісна оцінка визначається шляхом бонітування ґрунтів (це характеристика природних ознак і властивостей, що визначають родючість: склад і структура ґрунту, вміст гумусу (органічної речовини), азоту, фосфору, калію та ін.).

Якісна оцінка дозволяє встановлювати порівняльну цінність ґрунтів шляхом оцінки їх відповідними балами бонітету. Економічна оцінка землі характеризує її суспільно-економічну цінність (економічну родючість), тобто дає порівняльну оцінку землі як засобу виробництва (в балах).

При визначенні економічної оцінки землі в балах використовують такі показники: вартість валової продукції на 1 га в кадастрових цінах або урожайність (за часткової оцінки); окупність затрат – вартість продукції або її кількість в натуральному виразі у розрахунку на 100 грн. затрат; диференціальний дохід – додаткова частина чистого доходу на відносно кращих землях. При цьому за 100 балів береться найвищий показник за декілька років на кращих ґрунтах. Тобто оцінювальний бал тих чи інших ґрунтів визначається відношенням вищенаведених їх показників до показників на кращих землях. Ефективність використання земельних ресурсів оцінюють за допомогою натуральних і вартісних показників.

До натуральних показників відносять: урожайність культур; виробництво окремих видів тваринницької продукції на 100 га відповідних земельних угідь (сільгоспугідь – для продукції скотарства і вівчарства, ріллі – для свинарства, посівів зернових – для птахівництва). До вартісних показників відносяться: вартість валової продукції в порівнянних цінах, товарна продукція в поточних цінах реалізації, додана вартість (валовий дохід) і прибуток у розрахунку на 1 га сільськогосподарських угідь; відношення вартості валової продукції до витрат на її виробництво (коефіцієнт віддачі). 21

3. Організація землевпорядкування території та земельних відносин аграрних формувань

Ефективність використання земельних угідь суттєво залежить від організації земельних відносин, які пов'язані з відносинами власності на землю і державним регулюванням. У цих відносинах велику роль відіграє правильна грошова оцінка земельних угідь. Грошова оцінка земель по затвердженій урядом методиці в Україні здійснюється згідно з диференціальним рентним доходу, який створюється при вирощуванні зернових культур (що виробляються практично на всіх ґрунтах).

При цьому диференціальний рентний дохід (Рд) з 1 га орних земель у центрах визначається за формою:

$$P_d = (Y \cdot C - Z - Z \cdot K_{np}) : C,$$

де: Y – урожайність зернових, ц з 1 га;
 C – ціна реалізації центнера зерна, грн.;
 Z – затрати на 1 га, грн.;
 K_{np} – коефіцієнт норми рентабельності.

За іншими видами угідь диференціальний рентний доход з 1 га ($P_{ді}$) розраховується за формулою:

$$P_{ді} = P_d \cdot P_{діе}, P_{де}$$

де: $P_{діе}$ – диференціальний рентний доход з 1 га інших угідь (багаторічних насаджень, сіножатів або пасовищ) за економічною оцінкою земель, грн.;

$P_{де}$ – диференціальний рентний доход з 1 га орних земель за економічною оцінкою виробництва зернових культур, грн.

Грошова оцінка 1 га різних видів угідь ($G_{оз}$) визначається як добуток річного (загального) рентного доходу за економічною оцінкою виробництва зернових культур, ціни на зерно і терміну його капіталізації:

$$G_{оз} = P_{дз} \cdot C \cdot T_k,$$

де: $P_{дз}$ – загальний рентний доход (сума диференціального і абсолютного рентних доходів) на тих чи інших видах угідь, ц з 1 га;

T_k – термін капіталізації рентного доходу (встановлюється на рівні 33–х років).

Визначена таким чином грошова оцінка земель є базою для оподаткування, розрахунку орендної плати, встановлення стартової ціни земельних ділянок за їх продажу на аукціонах. Результати розрахунку грошової оцінки земель значно залежать від рівня обґрунтованості тої інформації, що при цьому використовується.

Механізм земельних відносин, як свідчить світовий досвід, регулюється державою. Цей механізм повинен створити умови для операцій як з купівлі-продажу земельних угідь, так і розвитку орендних відносин, сприяти залученню інвестицій та припливу кредитних ресурсів в аграрний сектор. У розвинених країнах для регулювання ринку земель застосовуються різноманітні заходи: заборона і обмеження можливості купувати окремими юридичними і фізичними особами; вимоги до покупців; надання місцевим органам управління переважного права купувати земельні ділянки; заборона або обмеження їх продажу іноземцям; різноманітні санкції (до вилучення земель) 22 для осіб і підприємств, що не забезпечують ефективного (і по призначенню) використання і охорону земельних угідь.

Землевпорядкування охоплює систему організаційних, правових, технічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання і охорону землі.

Під час проведення заходів по землевпорядкуванню виявляються землі, що використовуються нераціонально, складається проект формування території з установленням меж населених пунктів, виконується низка інших робіт. В результаті приватизації виникла необхідність виконання також робіт з перерозподілу земель між різними формами власності й господарювання, формування земель запасу і резервного фонду, з проведення грошової оцінки земельних угідь і підготовки технічної документації на виготовлення державних актів на право власності на землю і користування нею.

За структурою проект землекористування агроформувань такий:

розміщення господарських дворів, доріг, водогосподарських та ін. споруд; організація земельних угідь, системи сівозмін (в тому числі впорядкування їх територій);

упорядкування території багаторічних насаджень і кормових угідь; природоохоронні заходи;

ефективність проекту; визначення розмірів земельного податку або орендної плати за землю.

4. Розподіл земель за цільовим та господарським призначенням

Згідно з Земельним кодексом України її землі за цільовим призначенням поділяються на:

1) землі сільськогосподарського призначення (надані для виробництва сільськогосподарської продукції);

2) землі житлової і громадської забудови;

3) землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення (природні заповідники, парки, ботанічні сади та ін.);

4) землі оздоровчого призначення (що мають природні лікувальні властивості);

5) землі рекреаційного призначення (використовуються для відпочинку населення, туризму, проведення спортивних заходів);

6) землі історико-культурного призначення (пов'язані з історичними подіями);

7) землі лісового фонду (лісове господарство, але без полезахисних лісових смуг);

8) землі водного фонду;

9) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Контрольні запитання 1. Короткий зміст Земельного кодексу України. 2. Назвіть і розкрийте коротко суть категорії земель за цільовим призначенням. 3. Види земельних угідь з точки зору господарського призначення. 4. Види родючості ґрунту. Суть якісної оцінки стану земель. 5. Економічна оцінка землі. Суть методики грошової оцінки земель. 6. Показники ефективності використання земельних угідь і їх оцінка. 7. Суть і роль механізму земельних відносин. Суть землевпорядкування. 8. Організація раціональної структури землекористування.