

УДК 332.33:332.64

Г. Б. Погріщук,

к. е. н., доцент, завідувач кафедри фінансів і кредиту, Вінницький навчально-науковий інститут економіки Тернопільського національного економічного університету, м. Вінниця

Б. В. Погріщук,

д. е. н., професор кафедри економіки підприємств і корпорацій, Вінницький навчально-науковий інститут економіки Тернопільського національного економічного університету, м. Вінниця

РЕТРОСПЕКТИВНИЙ АНАЛІЗ ВИЗНАЧЕННЯ ЯКІСНОГО СТАНУ ТА ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

G. Pogrischuk,

Ph.D., Associate Professor, Chair of Finance and Credit,

Vinnitsya Education and Research Institute of Economics Ternopil National Economic University, Vinnitsya

B. Pogrischuk,

Doctor of Economic Sciences, Professor of business economics and corporations,

Vinnitsya Education and Research Institute of Economics Ternopil National Economic University, Vinnitsya

RETROSPECTIVE ANALYSIS OF THE QUALITY OF DETERMINATION AND EVALUATION LAND RESOURCES

У статті здійснено ретроспективний аналіз визначення якісного стану та оцінки земельних ресурсів, розкрито методологічні основи моніторингу порівняльної якості ґрунтів у сільському господарстві, обґрунтовано еволюційний контент питання підвищення якісних властивостей ґрунтів. Земельні ресурси розглядаються не лише з позиції просторових утворень, а й у формі основного виробничого засобу, що визначається продуктивною здатністю культур, пов'язаною з родючістю ґрунтів. Зосереджено увагу на проблемі бонітування ґрунтів, що визначається як результат порівняльної оцінки якості земель та здійснюється за притаманними їм природними характеристиками й впливають на виробничо-господарські показники діяльності на основі усталеного характеру вирощування у певній природно-кліматичній зоні. Визначено основні фактори впливу на вартість земель сільськогосподарського призначення. Обґрунтовано потребу урахування природно-економічного потенціалу при здійсненні оцінки земельних ресурсів. Надано пропозиції щодо застосування методів оцінки земельних ресурсів з використанням сучасних технологій.

The article is a retrospective analysis of the quality of the determination and assessment of land resources, revealed comparative methodological bases of monitoring soil quality in agriculture, reasonably content issues evolutionary improvement of quality properties of soils. Land resources are considered not only from the perspective of spatial structures, but also in the form of basic production means that productive capacity is determined by culture related to soil fertility. The emphasis on the problem of quality of soil, which is determined by the comparative quality assessment carried out by land and their natural characteristics and impact on production and economic performance through sustainable cultivation of character in a particular climatic zone. Defined set of factors that affect the value of agricultural land. Substantiates the need for taking into account natural and economic potential when assessing land resources. The proposals for the application of methods for assessing land resources using modern technologies.

Ключові слова: земельні ресурси, якісний стан, оцінка, сільське господарство.

Key words: land resources, quality condition assessment and agriculture.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Стратегічним завданням розвитку будь-якої держави є збереження родючості земель сільськогосподарського призначення, як її ос-

новної продовольчої безпеки. Рівень використання земель в Україні нині настільки критичний, що подальша деградація потенціалу земельних ресурсів у сільському господарстві

може мати катастрофічні наслідки, котрі, відповідним чином, безперечно, позначаються на загальному рівні продовольчої безпеки країни та добробуті населення [1].

З макроекономічної точки зору, земельні угіддя слід розглядати не лише як просторові утворення, а й у формі основного виробничого засобу, що визначається продуктивною здатністю культур, пов'язаною з родючістю ґрунтів. Основними вимогами до земель у сільському господарстві, за виробничим принципом, є розвиток рослинництва, вирощування сільськогосподарських культур та досягнення результативності виробничо-господарської діяльності. Як правило, рівень урожайності сільськогосподарських культур залежить від властивостей ґрунтів, що визначається природно-кліматичними характеристиками території їх прикріпленості та сукупністю інших факторів, зокрема технологіями сучасного обробітку. Існує логічний зв'язок між землею як економічною категорією, родючістю ґрунту, врожайністю сільськогосподарських культур і оцінкою земель. Якісні характеристики ґрунтів значно впливають на оціночну вартість земельної ділянки, її інвестиційну привабливість, тому їх необхідно враховувати при здійсненні грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Сучасні дослідження проблеми використання природно-ресурсного потенціалу висвітлено в працях О. Вишневської, В. Гавриша, М. Гладія, І. Гончаренко, О. Гудзинського, А. Даниленко, Б. Данилишина, І. Замули, М. Калінчика, А. Ключник, О. Ковалишина, О. Котикової, П. Коренюка, Я. Косиці, В. Месель-Веселяка, О. Новікова, П. Саблука, М. Талавирі, О. Тищенко, О. Ульяновченка, Ю. Ушкаренко, І. Червена, М. Федорова, М. Хвесика, О. Хомаківської, В. Яценко та ін. Проте лише за умови всебічного та поглибленого аналізу можна зробити висновки про стан об'єкта, визначити перспективи його розвитку. Тому розгляд основних методологічних підходів до обґрунтування цього питання набуває особливої актуальності в контексті реалізації земельної реформи.

ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ (ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ)

Цілями статті є розкриття методологічних основ визначення якісного стану та оцінки земельних ресурсів, моніторингу порівняльної

якості ґрунтів у сільському господарстві; обґрунтування еволюційного контенту питання підвищення якісних властивостей ґрунтів; визначення основних факторів впливу на вартість земель сільськогосподарського призначення та обґрунтування пропозицій щодо застосування сучасних методів оцінки земельних ресурсів з урахуванням наукових здобутків у ретроспективі.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

У відповідності до частини 1 статті 1 Земельного кодексу України [2], земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. В статті 162 цього ж кодексу та статті 1 Закону України "Про охорону земель" [3] сказано, що охороною земель визначена система правових, організаційних, економічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського і лісогосподарського призначення, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів. Таким чином, акцентовано увагу на важливості землі як національного багатства та пріоритетності її раціонального використання та охорони в Україні. При цьому варто зазначити, що родючість ґрунту, відноситься до таких його якостей, які можна легко погіршити і зруйнувати, але важко її в повному обсязі відновити.

Згідно з проведеним обліком та аналізом якісного стану земель у ретроспективі визначено, що методика його здійснення полягає у розмежуванні земельно-оціночних робіт, які диференційовані за часовим фактором на два підтипи: історико-природничий та економіко-аграрний і пов'язані з діяльністю у цій сфері таких видатних науковців, як В. Докучаєв і М. Сибірцев [4].

Перший етап дослідження пропонує аналіз цінності ґрунтового покриву як фізичної субстанції через визначення морфологічних, геологічних, генетичних, фізичних, хімічних та інших властивостей його складових елементів. Такі дослідження першочергово проводились спеціалістами у сфері ґрунтознавства. Подальші роботи у цій сфері передбачали економіко-статистичну оцінку та аналіз земельних ділянок. Щодо економіко-аграрної оцінки, то її здійснювали спеціалісти у сфері статистики, з обов'язковою участю місцевознавців та представників органів місцевої влади.

Перші напрацювання у цьому напрямі щодо робіт по земельній оцінці, для визначення величини можливого оподаткування від якісних властивостей ділянки було здійснено В. Докучаєвим. Пізніше у період з 1882 по 1894 рр. ним було проведено наради щодо особливостей господарювання з використанням земельно-оціночної системи у Полтавській та Нижньо-городській губерніях. Згодом, використовуючи запропоновану методологію (у період 1895—1917 рр.), були на практиці здійснені роботи з оцінювання земельних наділів у 39 губерніях.

У західній частині України (Східна Галичина), до якої входили території Львівської, Івано-Франківської, Дрогобицької (сьогоднішня територія Львівської) і Тернопільської областей, оцінка земель була здійснена за методикою австро-угорського кадастру. За основу такої методології була прийнята ідея щодо оцінювання земель за рівнем їх родючості (природної) та чистим доходом від використання. Число різновидів земель за окремими групами було визначено залежно від їх ґрунтових відмінностей.

Застосування для обліку, у 1775 році Іосифінського та у 1819 році — Галицького кадастрів, що мали тимчасовий характер, надало можливість розподілу земель, за рівнем їх природної родючості на три класи, а саме: прийнятні, середні та неприйнятні для сільськогосподарського виробництва.

Кадастрові зміни 1869 року передбачали проведення оціночних робіт для кожного наділу індивідуально: земель міських, неудобів, ріллі, сіножатей, пасовищ, лісів, гірських масивів, водоймищ, озер, боліт. Кожний окремий земельний наділ, за своїми якісними властивостями мав восьмиступінчасту характеристику [5]. Для практичного здійснення таких робіт створювались спеціальні комісії, які обстежували кваліфікаційні (кадастрові) території. Члени комісії здійснювали опис місцезнаходження, величини площ, положення над рівнем моря, сполучні шляхи та кліматичну зону. У протоколі зазначалась характеристика земельної ділянки, стану меліорації, наявні форми господарювання та види діяльності. При цьому розраховувалось середнє значення (за останні 15 років) урожайності сільськогосподарських культур та середні величини цін на продукцію, після чого проводились розрахунки чистого доходу. Законодавчо затвердженою була періодичність — 15 років, щодо здійснення робіт по оцінці земель.

Після Жовтневої соціалістичної революції 1917 року на території колишньої Російської імперії проведено націоналізацію земель відповідно до Декрету про землю.

У період з 1930 до 1956 року у Радянському Союзі домінувала ідея щодо буржуазного характеру земельного кадастрування, а з усуненням приватної власності, не має потреби щодо його здійснення. Саме тоді сільськогосподарське виробництво здійснювалось за умов жорсткого планування з використанням волюнтаристського підходу — без урахування особливостей місцевих природно-кліматичних умов та економічної доцільності.

За період дослідження науково-дослідними та проектними інститутами виконано велику кількість робіт по оцінці ґрунтів, залежно від наявної рослинності та природно-кліматичних факторів. Наукове співтовариство та практики усе частіше зважають на потребу проведення оцінки земель та здійснення господарської діяльності з урахуванням регіональних відмінностей у природно-економічному потенціалі.

Зібрання у формі III з'їзду Спілки географів відбулось у м. Києві, в кінці лютого 1960 року. У проголошеній резолюції якого передбачалась необхідність щодо проведення робіт по створенню земельного кадастру та уніфікації методики системного дослідження якісного стану та оцінки земельних угідь через повномасштабну картографію, узагальнення матеріалів проведених обстежень за адміністративно-територіальним принципом й запрошення до виконання оціночних робіт працівників науково-дослідних й освітніх закладів [6].

Дослідженням встановлено, що суцільне обстеження ґрунтового покриву колгоспів і радгоспів УРСР розпочалося в 1957 р. і продовжувалося чотири роки. Вперше у світовій практиці було ретельно перевірено кількість цього безцінного ресурсу та обстежено стан його ґрунтової складової під кутом зору придатності для вирощування провідних сільськогосподарських рослин. Незважаючи на пріоритет такого, суто виробничого замовлення на пакет документів ґрунтового обстеження (ґрунтовий нарис, аналітичні характеристики, комплект агрономічних картограм з рекомендаціями щодо раціонального використання земель), саме ті матеріали слугують еталонами нинішнього фонового моніторингу якості ґрунтів.

Ґрунтове обстеження сільськогосподарських земель України проводилося ґрунтовими

Таблиця 1. Фактичний та оптимальний вміст гумусу в ґрунтах України

Природно-сільськогосподарська зона	Вміст гумусу, %		
	фактичний	оптимальний	різниця
Степ	3,5	4,3	0,8
Лісостеп	3,3	4,3	1,0
Полісся	1,9	2,6	0,7
По Україні	3,1	4,0	0,9

загонами та експедиціями, які працювали при 36 наукових установах і вищих навчальних закладах.

По завершенню ґрунтового обстеження кожне господарство (тоді колгоспи і радгоспи) республіки одержало всі необхідні матеріали з агрономічної характеристики ґрунтів. Вони включали: карту ґрунтів (масштаб 1:10000; 1:25000), набір картограм, які "розшифровували" карту ґрунтів з агрономічних позицій та агрогенетичний нарис конкретної території з рекомендаціями щодо окультурювання та підвищення родючості ґрунтів (система сівозмін, внесення органічно-мінеральних добрив, вапнування й гіпсування, гідротехнічна та агролісова меліорації, захист від водної та вітрової ерозії тощо), підвищення продуктивності природних кормових угідь, покращення їх використання, раціональне використання земель).

Класичні роботи з класифікації, діагностики і картографування ґрунтів в переддень великомасштабної зйомки ґрунтів України (1957 р.) проводилися в "Почвенном институте им. В.В. Докучаева", Інституті географії АН СРСР, на факультетах ґрунтознавства МДУ ім. М.В. Ломоносова, Ленінградського держуніверситеті, Молдавського НДІ ґрунтознавства ім. М.О. Дімо, факультетах агрохімії і ґрунтознавства Тимірязєвської (Москва), Білоруської та Естонської (Тарту) сільськогосподарських академій, Горьківського СГІ, ґрунтового-біологічного факультету Воронежського держуніверситету, Грузинського інституту субтропічних культур, ґрунтознавцями Середньої Азії, Сибіру і Далекого Сходу та інших регіонів. Були видані методичні розробки І. Ф. Садовнікова "Почвенная картография" (1952) і "Почвенные исследования и составление почвенных карт" (1953) та найбільш повна й методично цінна робота "Почвенного Института им. В.В. Докучаева" "Почвенная схемка" за ред. І.В. Тюріна, І.П. Герасимова, О.М. Іванової.

У 90-х рр. перед проведенням економічної оцінки земель виникла необхідність в інформації про порівняльну оцінку якості ґрунтів. Роботи з бонітування ґрунтів сільськогосподарських угідь України виконувались у відпов-

ідності з "Методическими рекомендациями по проведению бонитировки почв". Ці рекомендації були розроблені фахівцями науково-дослідних установ Української академії аграрних наук — Інституту землеустрою, Інституту ґрунтознавства і агрохімії, Інституту землеробства, Інституту садівництва та Українського державного аграрного університету (Новіков О. Є. [7]).

Виявлено, що природні властивості ґрунтів поділяються на дві групи: основні та модифікаційні. До основних належать такі: частка гумусу в загальній структурі; величина гумусових горизонтів; індекс фізичного вмісту глини, метрогранульна формула. Модифікаційні характеристики включають: рівень солонцюватості, засоленість, кислотність, еродованість, оглеєння, скелетність, змилість та ін. Найважливішим показником якості ґрунту є вміст гумусу. Він відіграє важливу роль у формуванні протиерозійної стійкості ґрунту, є обов'язковою умовою відтворення та підвищення його родючості й головним джерелом азоту, фосфору й калію. Протягом останніх 20 років середньозважений вміст гумусу у ґрунтах зменшився на 0,5 % щорічні його втрати становлять 0,5—0,6 т/га [8].

У цілому гумусний стан ґрунтів в Україні постійно погіршується і не відповідає оптимальним показникам (табл. 1).

Визначено, що протягом століття — до 1982 року, в ґрунтах країни зменшився рівень гумусу до 0,96 %. Суттєві втрати якого (0,45 %) відбулись лише у 60—70 роках ХХ ст., що збігається з початком інтенсифікації землеробства. Фактично вимірна величина втрати гумусу ріллі у чорноземах коливається в межах 25—30 % від початкової його фіксації.

Наукові дослідження свідчать, що внаслідок ерозії відбувається істотне зменшення вмісту гумусу в ґрунтах еродованих земель. Так, вміст гумусу у ріллі через процеси ерозії та необґрунтованого виносу та внесення органіки за сторіччя зменшився від 4,5 до 3,3 % (було порівняно із даними щодо вмісту в ґрунтах гумусу, зафіксованими В. Докучаєвим). У цілому за рік від ерозії втрачається близько 0,8 млн тонн гумусу.

Також серед хімічних явищ, пов'язаних із ґрунтом, виокремлюють засолення, тобто підвищення вмісту легкорозчинних солей у ґрунті (понад 0,25%), що призводить до утворення солонцюватих і солончакових ґрунтів. Правильне регулювання хімічного складу ґрунту може підвищувати його родючість і, навпаки, невміле використання мінеральних

добрив, неправильний обробіток ґрунту можуть негативно впливати на його хімічний склад і стати причиною спустошення родючих земель.

За даними якісного обліку земель на 1 листопада 1990 року, найпоширенішими ґрунтами в Україні є чорноземи і близькі до них лучно-чорноземні ґрунти, які разом становлять 72,7% орних земель. Інтегральним вимірником характеристик ґрунтів є бал бонітету, або так звана "добротність" ґрунту, що встановлюється через проведення його бонітування.

Бонітування ґрунтів слід розглядати як результат порівняльної оцінки якості земель, що здійснюється за притаманними їм природними характеристиками та впливають на виробничо-господарські показники діяльності на основі усталеного характеру вирощування у певній природно-кліматичній зоні. Щодо формування державного земельного кадастру, то отриманні значення бонітетної оцінки заносяться до його даних.

Засновником бонітування ґрунтів вважають В. Докучаєва. Земельно-оціночні роботи він розділив на природно-історичну (в сучасному розумінні це бонітування ґрунтів) та господарсько-економічну (тепер це економічна оцінка землі) частини. Головний принцип оцінки вбачався ним у необхідності дотримання тісного зв'язку між цими складовими, тобто перша частина повинна бути основою і критерієм для другої. Термін бонітування походить від латинського "bonitas" — доброякісність. Визначення С. Соболева [9], передбачає розгляд бонітування як спеціалізованої форми класифікації ґрунтів, зважаючи на їх продуктивність, що базується на ознаках ґрунту, які є найбільш необхідними для забезпечення росту культур та впливають на рівень їх урожайності.

Проведення бонітування ґрунтів можна вважати продовженням обстеження земельних ділянок, що передує їх комплексній оцінці з економічної точки зору. Основна мета бонітування полягає у визначенні відносної якості ґрунтів за їх родючістю, тобто встановлення, у скільки разів один ґрунт кращий або гірший за інший за своїми природними і стійко набутими властивостями [10].

На думку вченого-аграрника і автора агро-виробничих груп О. Канаша, бонітування можна розглядати як спеціалізовану класифікацію ґрунтів за природними властивостями, що характеризує їх родючість відносно різних сільськогосподарських культур і відображає ступінь відповідності ґрунту біологічним потребам конкретних культур [11].

У відповідності до Закону України "Про оцінку земель" [12], бонітування ґрунтів має проводитись не рідше ніж один раз на 7 років, останній раз воно було проведене у 1993 р., в результаті чого було визначено бал бонітету кожної області. Так, при 100-бальній оцінці ріллі, середній бал її в Україні становить 41, з коливанням від 27 (Житомирська область) до 55 (Черкаська область). У цілому бонітетна оцінка орних земель України свідчить про високий рівень їх родючості.

Як зазначає вчена О. Тихенко [13], найбільш загрозливою ситуацією в агросфері держави на даний час є неухильне зниження родючості ґрунтів. Стан земельних ресурсів України та якість ґрунту погіршуються, зростають ареали техногенного забруднення.

Варто відмітити позицію К. Гіржевої [14] про те, що здійснення детальної кількісної і якісної оцінки фізичних властивостей для бонітування орних ґрунтів України в сучасних умовах набуває наукової і практичної актуальності і такі думки набувають популярності в іноземних концепціях якості ґрунтів і оцінки земель с.-г. призначення: Росії (І.І. Карманов із співав., 2002), Франції (D. De la Rosa, 1982), США (F. Steiner, 1987; B.P. Warkentin, 1995), Канади (D.E. Romig and oth., 1995), Індії (D.P.S. Divakar, R.N. Sing, 1993), Болгарії (Б.Георгиев, 1994), Нової Зеландії (G.P. Sparting, L.A. Schipper, 2002) тощо.

Не можна не погодитись з думкою Н. Крачок, яка в своїй праці [15] пропонує статтю 16 Закону України "Про оцінку земель" доповнити текстом наступного змісту: "Бонітування ґрунтів на землях сільськогосподарського виробництва проводиться з урахуванням основних чинників сталої дії, які визначають родючість, а саме: забезпечення ґрунту гумусом; ґрунтоутворювальної породи та механічного складу ґрунту; наявності солей натрію у вбирному комплексі ґрунту; оглеєння; реакції ґрунтового розчину; тепло- та вологозабезпечення. Особа, яка проводить бонітування ґрунту, має право враховувати, крім названих, інші сталі чинники родючості у разі їх суттєвого впливу, обґрунтувавши наявність такого впливу та кількісно виявивши його міру".

Першочерговим кроком на шляху вирішення проблеми підвищення якісних властивостей ґрунтів у сільському господарстві, за словами Б. Данилишина, є оптимізація ведення землеробства, через впорядкування земельних угідь, екологізацію землекористування, раціоналізацію землеустрою, збільшення меж використання ґрунтозахисних заходів [16].

У результаті проявів недбалого господарювання нині суттєво порушено екологічну рівновагу, завдано шкоди землі у сільському господарстві, зростає частка земель, що ушкоджені вітровою та водною ерозіями, відбулось часткове руйнування структури і дегуміфікації земель. У зв'язку з погіршенням якісних властивостей земель, їх продуктивність у сільськогосподарському господарстві залишається досить низькою, землекористувачі здійснюють виснажливе ведення діяльності, практично не проводячи заходів з охорони земель [17].

У загальному розумінні, з погляду сільськогосподарського виробництва, за тлумаченням С. Булигіна та В. Рожко [18], важливою складовою методології оцінки якості земель є система показників, вибір яких зумовлений необхідністю адекватної характеристики основних функцій ґрунтів, ґрунтоутворювальних — або ґрунторуйнівних процесів. А з огляду сільськогосподарського виробництва, висока якість ґрунту забезпечує високу продуктивність виробництва без істотної його деградації і забруднення навколишнього середовища.

Роботи з бонітування ґрунтів виконують згідно з Методичними рекомендаціями з проведення бонітування ґрунтів. Цією методикою передбачаються наступні етапи робіт: уточнення природно-сільськогосподарського районування земельного фонду; складання списків агрогосподарських груп ґрунтів; агроекономічне обґрунтування розміщення посівів сільськогосподарських культур; збирання та опрацювання даних про якість ґрунтів; вибір еталонів ґрунту для бонітування; розрахунок балів бонітету ґрунтів. У Методиці розроблено також підходи до бонітування ґрунтів під багаторічними насадженнями, кормовими угіддями та до бонітування ґрунтів селянських господарств.

Показники бонітування ґрунтів використовуються при:

— здійсненні землеустрою — з метою розробки комплексу заходів із землеустрою щодо використання та охорони земель, збереження і підвищення родючості ґрунтів;

— нормативній грошовій оцінці окремої земельної ділянки — враховується бал бонітету агрогосподарської групи ґрунтів та бал бонітету гектара відповідних сільськогосподарських угідь по сільськогосподарському підприємству;

— експертній грошовій оцінці земельної ділянки — при зіставленні цін продажу подіб-

них земельних ділянок під сільськогосподарськими угіддями, серед інших факторів враховуються якісні характеристики земельних ділянок, такі як родючість та стан ґрунтів (бонітет);

— визначенні втрат сільськогосподарського виробництва, спричинених вилученням сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ) для використання їх у цілях, не пов'язаних із веденням сільського господарства — бал бонітету ділянки сільськогосподарських угідь, що вилучається, а також бал бонітету сільськогосподарських угідь по Автономній Республіці Крим, області, містах Києву та Севастополю.

Традиційні методи моніторингу ґрунтів і (або) їх окремих властивостей, засновані на локальних, одноразових спостереженнях, не дають адекватної оцінки сучасного стану ґрунтового покриву, що зумовлює потребу переходу до просторово-часових методів з використанням сучасних геоінформаційних та аерокосмічних технологій. Швидке поширення яких базується на оперативності, об'єктивності отриманих матеріалів і відносній дешевизні, а також унікальних можливостей разового охоплення досить великих територій.

В Україні все більшої актуальності набуває проблема оцінки земель сільськогосподарського призначення, яка стала однією із центральних як для економістів-аграрників, так і для інших фахівців, пов'язаних прямо чи опосередковано з сільськогосподарським виробництвом. Пояснюється це тим, що земля з її родючістю є не лише головним засобом виробництва у сільському господарстві, а й важливою складовою виробничого капіталу, об'єктом інноваційно-інвестиційної діяльності, тобто активом, що використовується в процесі сільськогосподарського виробництва.

Методологічною основою оцінки земель є вчення про землю як головний засіб виробництва в сільському господарстві. Земельні ресурси є специфічними елементами товарно-грошових відносин. Вони є носіями властивостей товару, але є особливості, які істотно відрізняють їх від інших елементів економічної системи і суттєво обмежують дію традиційних економічних властивостей. Традиційні економічні властивості притаманні товарам — їх мінова вартість і ціна. Ці властивості мають і земельні ресурси, що беруть участь у процесі товарно-грошових відносин. Мінова вартість природних ресурсів — сума грошей, за яку може бути прямо чи непрямо реалізована можливість задовольняти потреби в певних природних благах.

Ціна — кількість засобів, за яку продавець згодний продати, а покупець готовий купити одиницю товару [19].

Встановлено, що ще у 60-х роках минулого століття науковці СРСР розпочали дослідження щодо необхідності грошового виміру ресурсів природи (у тому числі земельних) та розробки методик здійснення такої оцінки. Таким чином було доведено потребу встановлення цінового вимірника земельних ресурсів для введення його до системи повного вартісного визначення основних фондів та об'єктивний розрахунок плати за користування природними ресурсами.

У своїх працях Т. Паламарчук розв'язання питання оцінки землі й визначення її ціни, він вбачає у тісному взаємозв'язку з відшкодуванням втрат у сільському господарстві та лісництві за зміни призначення земель та відведення їх до категорії — несільськогосподарських. Таким чином, на його думку проблема оцінки землі уніфікується з необхідністю упровадження механізмів щодо захисту переведення, для вирішення інших потреб, зі зміною цільового призначення сільськогосподарських та лісових угідь [20].

Проводити оцінку земельних ресурсів за показниками витрат по її всебічному освоєнню та здійсненні підготовчих робіт щодо використання у господарській діяльності було запропоновано С. Струмлінім [21]. Представлена ним методика базувалась на визначенні рівня оплати праці, яка буде залучена для підготовки та освоєння земельних угідь до господарського використання, норм продуктивності й нагромадження праці, зростання рівня заробітної плати. Урахування усіх цих показників й формує величину оціночної вартості землі.

Згідно з пропозиціями А. Ванштейна, з метою оцінки земель слід використовувати затратний підхід щодо розрахунку витрат на економічну родючість ґрунтів [22]. До витрат мають бути включені: узагальнена частка нагромадженої й уречевленої праці протягом усього терміну використання земель та щорічний приріст показників.

Аналіз системи ретроспективного формування наявних методик оцінки земель показує, що під час проведення досліджень найбільшого розповсюдження набули витратна та рентна парадигми. З цього приводу Л. Новаковський відзначає, що витратна методика базується на контенті суспільно-необхідних витрат по підготовці та освоєнню до експлуатації землі, а рентна — зорієнтована на повну капіталіза-

цію отриманої диференціальної ренти від використання земельних ресурсів [23].

У сільському господарстві земля є головним засобом виробництва. Саме від рівня її родючості, культури землеробства, місця розташування залежить якісний і кількісний склад, вирощеної на певній ділянці сільськогосподарської продукції.

У Радянському Союзі мало значення приділяли земельній ренті. Основний аргумент — це відсутність приватної власності на землю, а в основі земельної ідеології — власність народу, звідки випливає, що і отриманий прибуток є також народним надбанням.

Проте практика переконливо доводить економічну необґрунтованість такого підходу. Відтак, розвиток госпрозрахункових відносин, особливо в 60-ті роки, примусив розпочати пошук механізмів її визначення та врахування, опираючись на наявний досвід виробництва продукції у сільському господарстві.

Такі учені, як О. Черемушкін та П. Веденічев вказували про те, що оподаткування потребує застосування відомостей про рівень дохідності та показників рентабельності виробництва, які у значній мірі пов'язані з показником родючості земель, а, надто у тому, що пріоритетним завданням кадастру земель є визначення та фіксація родючості сільськогосподарських земель. Формування кадастрових відомостей зумовлене й потребою розподілу у сенсі визначення частки заслуг людини, а саме затрат її праці, інтенсивності роботи та безпосередньої залежності результатів виробництва у сільському господарстві від природної продуктивності ґрунтів. Відтак, як стверджують науковці, ми не об'єктивно проводимо оцінку результатів виробничо-господарської діяльності у сільському господарстві, не цілком всебічно розраховуємо розміри рентних платежів за користування землею [24].

Застосування на практиці такого підходу характеризувалось впровадженням закупівельних цін диференційованого типу, на агропромислову продукцію, залежно від конкретних природно-економічних умов її виробництва.

На думку О. Ковалишин, з уведенням таких пропозицій в дію, здійснювалось часткове вилучення державою рентних платежів, шляхом застосування по-зонального ціноутворення, а також у формі прямої ренти за землю [25].

Вищевикладене свідчить про пошук, у науковому середовищі найоптимальніших методик визначення дохідності земельних угідь, через застосування різноманітних методик оцінки природних ресурсів.

Доведено, що основними факторами, що впливають на вартість земель сільськогосподарського призначення є:

- природно-кліматичний чинник, що визначає напрямки виробництва у сільському господарстві їх типи та підбір найбільш придатних культур для визначеної місцевості;
 - тип землекористування, напрямок ведення сільськогосподарського виробництва (м'ясо-молочне, молочне, зернове, овочівницьке тощо) і основні форми організації сільського господарства (велике товарне господарство або його частина, фермерське господарство, приватне підсобне господарство, садово-городні ділянки тощо);
 - структуризація площ посівних сільськогосподарських культур та систем ведення їх сівозмін;
 - види сільськогосподарських угідь (рілля, сіножать, пасовище тощо) і вироблених товарних культур (зерно, льон, олійні культури, овочеві культури тощо);
 - технологічні характеристики, родючість, інші властивості ґрунтів, що здійснюють вплив на урожайність культур та рівень продуктивності земель у сільському господарстві;
 - рівень урожайності основних видів товарних сільськогосподарських культур, що сформувався за найбільшої інтенсивності рослинництва на певній території (місці розташування об'єкта);
 - місце розташування щодо ринків збуту сільськогосподарської продукції, первинної переробки продукції і центрів технічного обслуговування; покращення сільськогосподарських угідь (меліорація і т. д.);
 - показник щільності населення, рівень зайнятості, демографічні особливості, соціальне становище;
 - ціни на паливно-мастильні матеріали і сільськогосподарську техніку; інфраструктура господарства (наявність доріг, меліоративних систем тощо).
- Слід врахувати, що при визначенні вартості земель сільськогосподарського призначення оцінюватися можуть:
- власне сільськогосподарські та інші угіддя або незабудовані земельні ділянки, призначені для ведення сільськогосподарського виробництва;
 - забудовані земельні ділянки з розташованими на них будівлями різного призначення і використання;
 - сільськогосподарський майновий комплекс (сільськогосподарська нерухомість) до

складу якої входять сільськогосподарські угіддя, будівлі й споруди, сільськогосподарська техніка, багаторічні насадження, продуктивна і робоча худоба та інше майно.

ВИСНОВКИ З ДАНОГО ДОСЛІДЖЕННЯ І ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК У ДАНОМУ НАПРЯМІ

Земельні ресурси всебічно використовується у національному господарстві, є основним засобом виробництва в сільському господарстві. Тому розкриття контенту оцінки та визначення якісного стану земельних ресурсів є визначальним у проведенні подальшого реформування земельних відносин.

Як результат порівняльної оцінки якості земель слід розглядати бонітування ґрунтів, що здійснюється за притаманними їм природними характеристиками та впливають на виробничо-господарські показники діяльності на основі усталеного характеру вирощування культур у певній природно-кліматичній зоні. Здійснення заходів щодо окультурювання ґрунтів (зрошення, осушення, хімічна меліорація вапнуванням, гіпсуванням тощо) сприяє поліпшенню фізико-хімічних властивостей ґрунтів і підвищенню їхньої родючості.

На вартість земель сільськогосподарського призначення впливають такі фактори, як: природно-кліматичні умови, тип землекористування, напрям ведення виробництва основні форми організації сільського господарства, структуризація посівних площ; види сільськогосподарських угідь та вироблених товарних культур; технологічні характеристики та властивості ґрунтів, місце розташування, демографічні особливості та ін. У свою чергу, проблема ефективного використання земель сільськогосподарського призначення в Україні все більше погіршується. На сьогодні це має різні аспекти, головними з яких є економічний, організаційний та екологічний.

Дослідженням встановлено, що традиційні методи моніторингу ґрунтів і (або) їх окремих властивостей, засновані на локальних, одноразових спостереженнях, не дають, адекватної оцінки сучасного стану ґрунтового покриву. Давно назрів перехід до просторово-часових методів з використанням сучасних геоінформаційних та аерокосмічних технологій. Останні отримують зараз швидке поширення, внаслідок своєї оперативності, об'єктивізму і відносну дешевизну, а також унікальних можливостей разового охоплення досить великих територій.

Важливою проблемою подальших досліджень у цьому напрямі є покриття завданих збитків від нерационального використання природних ресурсів.

Література:

1. Земельний Кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України, 2002. — № 3—4. — 27 с. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon0.gada.gov.ua/law/show/2768-14>
2. Закон України "Про охорону земель" від 19.06.2003 р. № 962-IV // Відомості Верховної Ради України, 2003. — № 39. — 349 с. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon3.gada.gov.ua/law/show/962-15>
3. Новіков О.Є. Економічна ефективність використання сільськогосподарських угідь і розвиток земельних відносин в регіоні: дис. на здоб. наук. ступ. канд. е. н. О.Ю. Новіков. — Миколаїв: МДАУ. — 2006. — 206 с.
4. Гаврилюк Ф.Я. Бонитировка почв. — М.: Высшая школа, 1974. — 271 с.
5. Михасюк М.Р. История земельного кадастра на Западной Украине // География и земельный кадастр. Вопросы географии / М.Р. Михасюк. — М.: Мысль, — 1965. — С. 186—193.
6. Решения III съезда Географического общества СССР. — М.: Мысль, 1960. — С. 34—35.
7. Новіков О.Є. Економічна ефективність використання сільськогосподарських угідь і розвиток земельних відносин у регіоні: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. ек. наук: спец. 08.07.02 "Економіка сільського господарства і АПК" / Новіков О.Є. — Миколаїв, 2006. — 22 с.
8. Ходаківська О.В. Екологізація сільськогосподарських земель: сучасний вимір та перспективи розвитку / О.В. Ходаківська // Економіка АПК. — 2011. — № 10. — С. 28—36.
9. Соболев С. С. Бонитировка почв / С.С. Соболев, Н.А. Полянський. — М.: Изд-во ВАСХ-НИИ, 1965. — 165 с.
10. Ігнат'єв С.Є. Прозора земля: навч.-метод. посіб. — Харків: ТОВ "ТНЦ", 2008. — С. 163—164.
11. Закон України "Про оцінку земель" від 11.12.2003 р. № 1378-IV // Відомості Верховної Ради України від 09.04.2004. — № 15. — 229 с.
12. Канааш О.П. Яким має бути паспорт земельної ділянки? // Землевпорядкування. — 2009. — № 7. — С. 25—26.
13. Тихенко О.В. Порівняльний аналіз методів бонітування ґрунтів України / О.В. Тихенко // Вісник Національного аграрного університету. — 2010. — № 6. — С. 33—39.
14. Гіржева К.Б. Фізичні властивості ґрунтів як критерій їх бонітування: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. с.-г. наук: спец. 06.01.03 "Агроґрунтознавство і агрофізика" / Гіржева К.Б. — Харків, 2007. — 21 с.
15. Крачок А.І. Новітні технології у сільському господарстві: проблеми і перспективи впровадження / А.І. Крачок // Сталий розвиток економіки. — 2013. — № 3 [20]. — С. 224—230.
16. Данилишин Б.М. Природно-ресурсна сфера України: проблеми сталого розвитку та трансформацій / Б.М. Данилишин. — К.: Нічлава, 2006. — 704 с.
17. Косиця Я. Пріоритетні напрями підвищення соціально-економічної ефективності землекористування [Електронний ресурс] / Ярослав Косиця // Соціально-економічні проблеми і держава. — 2015. — Вип. 2 (13). — С. 192—200. — Режим доступу: <http://sepd.tntu.edu.ua/images/stories/pdf/2015/15kyoeez.pdf>
18. Булигін С.Ю. Якість земель як теоретична база адаптивних систем землеробства / С.Ю. Булигін, В.М. Рожко // Наукові доповіді Національного університету біоресурсів і природокористування України. — 2015. — № 3. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nd_2015_3_13
19. Замула І.В. Оцінка земель сільськогосподарського призначення / І.В. Замула // Міжнародний збірник наукових праць. — 2008. — № 1 (10). — С. 97—107.
20. Паламарчук Т.П. Світовий досвід організації аграрного ринку та управління його функціонуванням: уроки та перспективи для України / Т.П. Паламарчук // East European Scientific Journal. — 2015. — № 4. — С. 56—60.
21. Струмилин С.Г. О цене "даровых благ" природы / С. Г. Струмилин // Вопросы экономики. — 1967. — № 8. — С. 60—72.
22. Ванштейн А.А. Учет природных ресурсов в составе национального богатства и баланса народного хозяйства / А.А. Ванштейн // Вопросы экономики. — 1965. — № 7. — С. 67—73.
23. Новаковський А.Я. Основні положення концепції розвитку земельної реформи / А.Я. Новаковський, А.М. Третяк. — К.: Ін-т землеустрою УААН, 2000. — 95 с.
24. Черемушкин С.Д., Клопотовский А.П. и др. Земельный кадастр СССР. — М.: Экономика, 1967. — 360 с.
25. Ковалишин О.Ф. Роль ренти в регулюванні земельних відносин при здійсненні аграрної реформи // Землевпорядний вісник. — 1999. — № 3. — С. 19—23.

References:

1. The Verkhovna Rada of Ukraine (2012), "Land Code of Ukraine", available at: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (Accessed 15 March 2017).
2. The Verkhovna Rada of Ukraine (2003), The Law of Ukraine "On Land Protection", available at: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/962-15> (Accessed 15 March 2017).
3. Novikov, O.Ye. (2006), "Economic efficiency of use of agricultural land and the development of land relations in the region", Abstract of Ph.D. dissertation, Economics of Agriculture and Agro-industrial complex, Mykolayiv State Agrarian University, Mykolayiv, Ukraine.
4. Havrylyuk, F.Ya. (1974), Bonitirovka pochv [Soil boning], Vysshaja shkola, Moscow, Russia.
5. Mykhasyuk, M.R. (1965), "History of land cadastre in Western Ukraine", Geografija i zemel'nyj kadastr. Voprosy geografii [Geography and land cadastre. Questions of geography], Mysl, Moscow, Russia.
6. Geographical Society of the USSR (1960), Reshenyia III s'ezda Heohrafycheskoho obshchestva SSSR [Decisions of the 3rd Congress of the Geographical Society of the USSR], Mysl, Moscow, Russia.
7. Novikov, O.Ye. (2006), "Economic efficiency of use of agricultural land and the development of land relations in the region", Ph.D. Thesis, Economics of Agriculture and Agro-industrial complex, Mykolayiv State Agrarian University, Mykolayiv, Ukraine.
8. Khodakivs'ka, O.V. (2011), Ekolohizatsiia sil's'kohospodars'kykh zemel': suchasnyj vymir ta perspektyvy rozvytku [Greening agricultural land: the current dimension and prospects of development], Ekonomika APK, Kyiv, Ukraine.
9. Sobolev, S.S. and Poljans'kij, N.A. (1965), Bonitirovka pochv [Soil boning], Izd-vo VASHNIL, Moscow, Russia.
10. Ihnat'iev, S.Ye. (2008), Prozora zemlia [Transparent land], TOV "TNTs", Kharkiv, Ukraine.
11. The Verkhovna Rada of Ukraine (2003), The Law of Ukraine "On the evaluation of land", Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy, vol. 15, p. 229.
12. Canas, A.P. (2009), "What should be the passport land?", Zemlevporiadkuvannia, vol. 7, pp. 25—26.
13. Tykhenko, O.V. (2010), "Comparative analysis of methods for quality of soil Ukraine", Visnyk Natsional'noho ahrarnoho universytetu, vol. 6, pp. 33—39.
14. Hirzheva, K.B. (2007), "Physical properties of soils as a criterion of appraisal", Ph.D. Thesis, Ahrohruntoznavstvo and argophysics, Kharkiv State Agrarian University, Kharkiv, Ukraine.
15. Krachok, L.I. (2013), "New technologies in agriculture: problems and prospects of implementation", Stalyj rozvytok ekonomiky, vol. 3 [20], pp. 224—230.
16. Danylyshyn, B.M. (2006), Pryrodno-resursna sfera Ukrainy: problemy staloho rozvytku ta transformatsij [Natural-resource sector of Ukraine: issues of sustainable development and transformation], Nichlava, Kyiv, Ukraine.
17. Kosytsia, Ya. (2015), "Priorities improve the socio-economic efficiency of land use", Sotsial'no-ekonomichni problemy i derzhava, [Online], vol. 2 (13), available at: <http://sepd.tntu.edu.ua/images/stories/pdf/2015/15kyoeez.pdf> (Accessed 15 March 2017).
18. Bulyhin, S.Yu. (2015), "The quality of the land as a theoretical base adaptive farming systems", Naukovi dopovidi Natsional'noho universytetu bioresursiv i pryrodokorystuvannia Ukrainy, [Online], vol. 3, available at: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nd_2015_3_13 (Accessed 15 March 2017).
19. Zamula, I.V. (2008), "Assessment of agricultural land", Mizhnarodnyj zbirnyk naukovykh prats', vol. 1 (10), pp. 97—107.
20. Palamarchuk, T.P. (2015), "World experience of management of the agricultural market and its operation: Lessons and Prospects for Ukraine", East European Scientific Journal, vol. 4, pp. 56—60.
21. Strumilin, S.G. (1967), "On the price of "gift goods" of nature", Voprosy ekonomiki, vol. 8, pp. 60—72.
22. Vanshtejn, A.L. (1965), "Accounting for natural resources in the composition of national wealth and the balance of the national economy", Voprosy ekonomiki, vol. 7, pp. 67—73.
23. Novakovskyy, L.Ya. and Tretyak, A.M. (2000), Osnovni polozhennya kontseptsiyi rozvytku zemel'noyi reformy [The main provisions of the concept of land reform] Instytut zemleustroyu UAAN, Kyiv, Ukraine.
24. Cheremushkin, S.D. and Klopotovskij, A.P. i dr. (2000), Zemel'nyj kadastr SSSR [Land cadastre of the USSR], Ekonomika, Moscow, Russia.
25. Kovalyshyn, O.F. (1999), "The role of rent in the regulation of land relations in the implementation of agrarian reform", Zemlevporyadnyy visnyk, vol. 3, pp. 19—23.

Стаття надійшла до редакції 22.03.2017 р.