



**Д. І. Пшоняк,**  
начальник управління Держкомзему в  
м. Житомирі Житомирської області

## ПЕРЕДУМОВИ, СУТНІСТЬ ТА ЕКОНОМІЧНЕ ЗНАЧЕННЯ ТРАНСФОРМАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ УГІДЬ У СУЧАСНИХ УМОВАХ

*У статті трансформація земельних угідь розглядається як свідоме управлінська дія щодо зміни цільового використання угідь. Досліджено суперечність між потребою зростання розораності та необхідністю виведення з обороту деградованих і малопродуктивних сільськогосподарських угідь. Перспективним напрямом розв'язання проблем нераціонального землекористування визначено агроландшафтний підхід, який передбачає прийняття рішення про трансформацію угідь спільно власником угідь, землекористувачем та територіальною громадою.*

**Ключові слова:** трансформація земельних угідь, сільськогосподарське виробництво, ефективність трансформації земель.

**Д. И. Пшоняк**  
**ПРЕДПОСЫЛКИ, СУЩНОСТЬ И ЭКОНОМИЧЕСКОЕ**  
**ЗНАЧЕНИЕ ТРАНСФОРМАЦИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ**  
**УГОДИЙ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ**

*В статье трансформация земельных угодий рассматривается как сознательное управленческое действие в отношении изменения целевого использования угодий. Исследовано противоречие между потребностью увеличения распаханости земель и необходимостью выведения из оборота деградированных и малопродуктивных сельскохозяйственных угодий. В качестве перспективного направления решения проблем нерационального землепользования определен агроландшафтный подход, который предусматривает принятие решения о трансформации угодий совместно владельцем угодий, землепользователем и территориальным сообществом.*

**Ключевые слова:** трансформация земельных угодий, сельскохозяйственное производство, эффективность трансформации земель.

**D. I. Pshonyak**  
**BACKGROUND, NATURE AND ECONOMIC**  
**IMPORTANCE OF LAND TRANSFORMATION**  
**IN MODERN CONDITIONS**

*Transformation of land is considered as a conscious management action for changing in the use of land. The paper considers the contradiction between the need to increase plowing up and the need to withdraw from circulation degraded and unproductive agricultural land. Agrilandscape approach which involves making a decision on the transformation of land jointly with landowner, land user and local community is defined as a promising direction of solving the problems of irrational land use.*

**Key words:** transformation of land, agricultural production, the efficiency of land transformation.

**Постановка проблеми.** Сільськогосподарське виробництво, побудоване на раціональних засадах, безумовно повинно починатися з оптимального розподілу площ угідь між різними видами їх використання. Трансформація сільськогосподарських угідь як свідомий процес перетворення одних угідь в інші, з точки зору традиційної економічної науки, має за мету забезпечення оптимального складу угідь і підвищення ефективності використання землі. Результатом трансформації має стати формування складу та структури угідь, які найбільш повно відповідають цілям суб'єкта господарювання.

Питання трансформації земельних угідь, особливо земель сільськогосподарського призначення, набувають особливої актуальності в період становлення ринку землі. Адаже в умовах упродовження купівлі-продажу землі важливо зберегти родючі українські ґрунти у сфері аграрного виробництва. Крім того, у межах самого сільськогосподарського використання земель актуальною є розробка механізмів недопущення надмірної розораності земель, погіршення їх екологічного стану внаслідок нераціонального використання.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Соціально-економічні трансформації земельних угідь досліджувалися у працях окремих вітчизняних та іноземних учених-економістів, зокрема Ф. Альшевбі [1], В. Андрійчука [2], І. Кириленка [3], І. Купки [4], О. Левади [5], М. Федорова [6],

М. Хвесика [7] та ін. Дослідники зазначають, що трансформація земельних відносин, яка відбувається у процесі аграрної реформи, спрямована не лише на зміну форм власності та господарювання на землі, а й на більш раціональне використання земельних ресурсів, збереження родючості ґрунтів і забезпечення належної охорони земель.

Водночас, в Україні питання системного теоретичного дослідження процесів трансформації земель сільськогосподарського призначення за різними напрямками та класифікаційними ознаками і впливу цих процесів на ефективність діяльності аграрних підприємств залишаються недостатньо вивченими та потребують практичних розробок. Усе наведене свідчить про актуальність і важливість дослідження причин та наслідків трансформації земельних угідь, які є у власності чи використанні сільськогосподарських підприємств, участі у цьому процесі різних суб'єктів, що приймають рішення, здійснюють і контролюють процеси трансформації угідь.

**Метою статті** є поглиблення теоретичного розуміння сутності трансформації земельних угідь у процесі їх господарського використання. Стаття розглядається як перший крок до системного розкриття проблеми еколого-економічної оцінки ефективності трансформації земельних угідь. Враховуючи стратегічну важливість трансформації земельних угідь для вітчизняного аграрного сектору, нагальним завданням вбачається розробка системного

підходу до проведення вказаної трансформації і критеріїв оцінки ефективності окремих трансформаційних заходів.

**Основні результати дослідження.** Визначення економічної сутності трансформації земельних угідь потребує окреслення мети, завдань, суб'єктів, об'єктів, чинників і критеріїв ефективності такої трансформації. Адже зазначені параметри можуть суттєво відрізнятися, якщо трансформація земельних угідь розглядається як технологічний чи інший процес.

До основних цілей трансформації сільськогосподарських угідь слід віднести: 1) розширення площ ріллі як більш продуктивних земель; 2) залучення до складу ріллі великих ділянок малопридатних земель для кращої механізації польових робіт; 3) розміщення об'єктів будівництва і транспортних мереж; 4) поліпшення повітряно-водного режиму ґрунту. Перші дві цілі забезпечують зростання результативності поточної господарської діяльності в поточній і найближчій перспективі, а останні дві – зростання цінності агроекологічної системи території. Для конкретного сільськогосподарського підприємства спонукальною підставою для трансформації земельних угідь може одночасно виступати одна або декілька із зазначених цілей.

Доцільність трансформації подеколи видається суперечливою на різних рівнях аналізу. Наприклад, для окремого сільськогосподарського підприємства збільшення площі ріллі забезпечує вищі обсяги виробництва і прибутку в поточному періоді. Але для території регіону чи країни у цілому така поведінка сільськогосподарських виробників загрожує втратою економічного потенціалу в майбутньому та екологічною катастрофою. Підтвердженням цієї негативної тенденції є найвищий у світі рівень розораності сільськогосподарських угідь в Україні (табл.) і, як наслідок, значна частка земельних угідь, пошкоджених вітровою та водною ерозією. Зменшення рівня розораності угідь і відновлення земель після пошкодження шляхом упровадження інтенсивного типу господарювання також тісно пов'язані із процесом трансформації земельних угідь.

тивність діяльності аграрного сектору. Тому керівники всіх рівнів – від керівника сільськогосподарського підприємства до міністра сільського господарства – прагнули відшукати й залучити у виробництво стратегічних культур максимальну кількість земельних площ.

Вищезазначені процеси призвели до того, що нині урожайність основних сільськогосподарських культур в Україні у 2–4 рази нижча, ніж у європейських країнах, до обробітку залучені значні площі низькопродуктивних деградованих земель. Тому, на думку фахівців, нагальною проблемою є оптимізація земельного фонду країни, зменшення його сільськогосподарської освоєності та розораності, що дасть можливість покращити екологічний стан агроландшафтів, інтенсифікувати виробництво завдяки концентрації коштів на меншій земельній площі. Досягнення вказаної оптимізації і має відбуватися через науково обґрунтовану трансформацію земельних угідь.

Вважається, що у процесі трансформації сільськогосподарських угідь найбільш складним завданням сьогодні в Україні є вилучення з аграрного обороту від трьох до п'яти мільйонів гектарів ерозованих та деградованих земель, їх заліснення або формування культурних чи природних пасовищ як однієї з основ органічного землеробства й отримання екологічно чистої продукції тваринництва. Економічною вигодою від такого кроку, як стверджує І. Кириленко, є те, що на площах, які залишаються в обробітку, виникають додаткові можливості отримання ефекту від більшої концентрації матеріальних і фінансових ресурсів, а завдяки застосуванню дешевих пасовищних кормів собівартість тваринницької продукції, залежно від тривалості сезонного використання, може зменшитися на 40–70% [3, с. 46].

На неоднозначні наслідки проведення трансформації земельних угідь звертає увагу і В. Андрійчук. На його думку, завдяки трансформації земельних угідь та вдосконаленню їх структури, підвищенню (зниженню) частки ріллі, багаторічних культурних насаджень і меліорованих земель у загальній площі сільськогосподарських угідь, а інтенсивних культур – у структурі посівів, підвищенню коефіцієнта повторного використання землі до оптимальних рівнів можливості підприємства щодо збільшення обсягу виробництва продукції (за інших однакових умов) зростатимуть. Але тут, наголошує вчений, важливо не вийти за раціональні межі кожного із названих показників, оскільки це може призвести до погіршення використання землі, втрати її родючості. Наприклад, надмірне розорювання сільськогосподарських угідь у багатьох господарствах спричинило інтенсивний розвиток вітрової та водної ерозії з усіма відповідними негативними наслідками [2].

Як відзначалося вище, метою трансформації можуть бути:

- на рівні окремого суб'єкта господарювання – зміна напрямів господарського використання конкретних земельних ділянок задля отримання вищого доходу чи мінімізації витрат;
  - на рівні галузі – зміна товарної або географічної структури виробництва продукції сільського господарства заради повнішого насичення внутрішнього ринку або розширення експортних поставок;
  - на макроекономічному рівні – раціоналізація міжгалузевого розподілу земель, запобігання їх деградації чи поліпшення стану використовуваних угідь.
- Зазначені цілі можуть як доповнювати одна одну, так і бути певною мірою конфліктними. Наприклад, виробники

Таблиця  
Співвідношення площ сільськогосподарських угідь у ряді країн світу

Країна	Сільськогосподарські угіддя, млн. га			Розораність с/г угідь, %	Відношення сінокосів і пасовищ до ріллі, %
	загалом	у тому числі			
		рілля	сінокоси і пасовища		
Україна	41,8	32,6	7,9	78,0	24
Австрія	3,5	1,4	2,0	40,0	143
Бельгія	1,5	0,8	0,7	53,3	87
Великобританія	17,1	6,1	11,0	35,7	180
Голландія	2,0	0,9	1,1	45,0	122
Німеччина	17,4	11,7	5,3	67,2	45
Франція	30,0	18,3	10,8	61,0	59
Швейцарія	1,6	0,4	1,1	25,0	275
США	426,0	185,0	239,0	43,4	129
Китай	496,0	92,7	400,0	18,7	431

Джерело: [6]

Високий ступінь розораності земель є характерним явищем для нашої країни ще відтоді, як Україна входила до складу Російської імперії. Дослідник розвитку вітчизняного аграрного сектору М. Огановський зазначав, що на початку ХХ ст. у нашій країні під рілля було задіяно близько 80% усіх селянських земель (тоді як у Німеччині цей показник складав від 40 до 56%). Унаслідок цього селяни практично не мали змоги відводити площі під сади, виноградники, пасовища; розорані ділянки оброблялися без сівозміни та внесення добрив [7, с. 37].

Тенденція до екстенсивного розширення використовуваних у сільському господарстві земельних площ, передусім у вигляді ріллі, фактично збереглася і в радянські часи. Основним стратегічним продуктом сільського господарства України завжди вважалося зерно, і саме за обсягами його виробництва передусім оцінювали результа-

прагнуть отримати в поточному періоді якомога більші обсяги сільськогосподарської продукції та скористатися вигідною ринковою кон'юнктурою для її реалізації. Але зростання інтенсивності навантаження на земельні ресурси може негативно відбитися на їх якості у довгостроковому періоді, призвести до передчасного виснаження і деградації ґрунтів.

Сучасна теорія та практика вже розробили певні заходи, спрямовані на запобігання нераціональному використанню земель, їх необґрунтованій трансформації під впливом поточних економічних чи інших інтересів. Одним із таких заходів є проведення внутрішньогосподарського землеустрою (землевпорядкування) з метою територіальної організації землі й виробництва сільськогосподарських підприємств, селянських та фермерських господарств у межах їх землекористування, що покликано забезпечувати ефективність сільськогосподарського виробництва, раціональне використання земель, створення сприятливого екологічного середовища і поліпшення природних ландшафтів. Згідно зі ст. 184 Земельного кодексу України, внутрішньогосподарський землеустрій передбачає складання проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін, упорядкування угідь, а також розроблення заходів щодо охорони земель.

Водночас, у сучасних умовах переважна більшість сільськогосподарських підприємств здійснює виробничий процес не на власних, а на орендованих землях. Складання орендатором довгострокового науково обґрунтованого плану землеустрою та землевпорядкування, виділення необхідних коштів для реалізації цього плану виглядає доволі проблематичним. Більш перспективним вбачається використання агроландшафтного підходу, коли землі сільськогосподарського підприємства і землі сільських територій, де це підприємство розташоване, розглядаються як єдиний агроландшафтний комплекс.

Думка про доцільність розгляду земель, на яких ведеться сільськогосподарське виробництво, і прилеглих до них територій як єдиного комплексу не є новою для сучасної науки. Адже, як зазначає Ф. Альшевбі, в межах сільськогосподарських угідь природні біогеоценози трансформуються в агроценози, а природні ландшафти – в агроландшафти – природно-виробничі системи, які сформувалися та функціонують у результаті постійної взаємодії сільського господарства і природного середовища, природного ландшафту. Отже, рівень трансформації сільськогосподарських земель є функцією властивостей ландшафтів (їх висотного положення, місця розташування на локальному рівні, особливостей ґрунтоутворюючих порід; наявності або відсутності солевих горизонтів; вхідної буферності ґрунтів тощо), характеру та рівня антропогенного впливу [1].

При вирішенні питань збалансованого землекористування заслуговують на увагу нові теоретичні концепції і практичні підходи до оптимізації сільськогосподарського землекористування, що базується на системному з'явленні вимог та адаптивних можливостей рослин із фактичним станом агроландшафту й перспективами регулювання його властивостей. Базисом тут є концепція адаптивного землеробства з ландшафтно-екологічним підходом до організації використання сільськогосподарських земель. В основу цієї концепції покладено ландшафтно-екологічну диференціацію агроландшафтів і ґрунтозахисний комплекс заходів щодо використання орних земель. Основним завданням цієї концепції є досягнути найбільшої ефективності в охороні ґрунтової родючості при оптимальних витратах праці та матеріально-грошових засобів і забезпечити при цьому найвищу продуктивність агроценозу.

Виробничі складники агроландшафту (склад та структура сільськогосподарських угідь, системи ведення сільського господарства, агротехнічні прийоми, види меліорації, типи утримання тварин) безумовно мають узгоджуватися із природним блоком. Від ступеня такої кореляції або узгодження залежить стійкість агроландшафту в

цілому. Якщо вона є недостатньою, то відбувається зниження природного ресурсного потенціалу території і навіть деградація агроландшафтної системи.

Звичайно, дослідження впливу сільськогосподарського виробництва на стан місцевої агроландшафтної системи передусім є важливим з точки зору аналізу екологічних проблем регіону. Однак не менш значущою є і соціально-економічна складова цих процесів. Причому, в економічному та соціальному аспектах відбувається взаємний вплив природної і виробничої систем. Такий взаємовплив має обов'язково враховуватися при обґрунтуванні доцільності чи недоцільності певних трансформацій наявних земельних угідь.

Земля, на відміну від інших факторів виробництва, не може за бажанням власника переміщуватися у просторі. Вона завжди прив'язана до конкретного територіального агроландшафту і залежить від його природно-екологічного стану. Якщо, наприклад, у регіоні різко погіршується стан водозабезпечення, а місцеве сільськогосподарське виробництво орієнтоване на поливне землеробство, то власник землі постає перед вибором: відмовитися від ведення аграрного виробництва в цьому регіоні чи профінансувати заходи із трансформації земельних угідь.

Тісний зв'язок сільськогосподарського виробництва та місцевої агроландшафтної системи має братися до уваги і при визначенні об'єктів та суб'єктів трансформації земельних угідь. Адже від того, хто приймає рішення про проведення трансформації земель, на підставі яких повноважень і з яких мотивів це робиться, значною мірою залежить ефективність здійснюваних заходів для господарюючого суб'єкта, територіальної громади та суспільства в цілому. Не менш важливим аспектом є те, які саме землі виступатимуть об'єктом трансформації і які наслідки це матиме для їх родючості, екологічного стану тощо.

Що стосується суб'єктів трансформації земельних угідь, то цілком логічним виглядає твердження про те, що рішення про її проведення повинен приймати власник землі на підставі індивідуальних, територіальних чи суспільних інтересів. У контексті нашого дослідження йдеться передусім про трансформацію у процесі господарського використання землі. Як відомо, сьогодні в Україні функція власності на землю у більшості випадків відділена від функції її економічного використання.

Враховуючи нинішню ситуацію, є підстави говорити про необхідність колективного прийняття рішення про проведення трансформації сільськогосподарських угідь. До прийняття таких рішень мають залучатися формальні власники землі (селяни, що отримали земельні паї), землекористувачі (орендатори земельних ділянок, які здійснюють їх господарське використання) і територіальна громада в особі місцевих органів влади, управління чи громадських об'єднань.

Необхідність зовнішнього контролю за процесами трансформації земельних угідь передбачена також проектом Концепції розвитку земельних відносин в Україні на 2008–2015 рр. У вказаному документі пропонується вдосконалення порядку трансформації угідь та зміни цільового призначення землі з метою зниження рівня корупційних дій шляхом:

- впровадження системи, де трансформація угідь і зміна цільового призначення земельних ділянок можуть відбуватися лише на підставі затверджених в установленому порядку матеріалів державного землеустрою;
- відчуження чи приватизації земельних ділянок державної та комунальної власності для подальшого використання, що здійснюється лише відповідно до їх встановленого цільового призначення;
- здійснення перших трансакцій чи зміни цільового призначення із земельними частками (ділянками) сільськогосподарського призначення, переданими безкоштовно у приватну власність, що відбуватиметься лише через відповідну державну установу. Наступні трансакції, включаючи іпотеку, можуть здійснюватися через комерційні банки [8].

Об'єктом трансформації, з точки зору завдань авторського дослідження, виступають земельні ділянки, які фактично або потенційно є сільськогосподарськими угіддями. Ці ділянки на момент прийняття рішення про трансформацію можуть перебувати у власності чи користуванні сільськогосподарського підприємства, особистого селянського господарства, сільської ради чи інших землевласників (землекористувачів). Фактично ж об'єктом трансформації земельні угіддя ставатимуть у випадку, якщо змінюватиметься їх статус відповідно до класифікатора земельних угідь на більш як два господарських роки.

Термін проведення трансформації земельних угідь у кожному конкретному випадку є різним залежно від необхідних технологічних та соціально-економічних процесів, які її супроводжують. Адже розорати і засіяти перелоги – значно швидше, ніж закласти сад, виноградник чи побудувати плантацію хмелю. Крім того, трансформація може супроводжуватися рядом технологічних заходів, спрямованих на відновлення, покращання чи підготовку земель до використання у сільськогосподарському виробництві: зрошення, осушення, гіпсування, вапнування, збирання каменів, боротьба з ерозією тощо.

В окремих випадках доводиться трансформувати деякі площі ріллі та інших видів продуктивних угідь у землі, з яких ніякої продукції не отримують (меліоративні канали, захисні лісові насадження, дороги, скотопрогони, будівельні майданчики тощо). Частина цих трансформаційних заходів може давати пряму вигоду для аграрного виробництва у вигляді підвищення врожайності, зменшення втрат продукції тощо. Інші ж заходи виявляються корисними з екологічної та соціальної точок зору, але збитковими з позиції економічної ефективності. У цьому випадку залучення сільськогосподарських підприємств до проведення подібних трансформацій має тісно узгоджуватися з певними компенсаційними заходами щодо здійснюваних суб'єктом господарювання витрат.

Варто наголосити на тому, що підвищення ефективності процесів трансформації сільськогосподарських угідь напряму пов'язано із забезпеченням проведення таких трансформацій на принципах системності, контрольованості й відповідальності всіх суб'єктів, причетних до вказаних процесів. Пріоритетні напрями оптимізації територіальної структури землекористування повинні базуватися на врахуванні земельно-ресурсної бази, динаміки розселення, регіональних особливостей розвитку продуктивних сил; здійсненні заходів щодо екологічного планування територій, зокрема консервації малопродуктивних, деградованих та технічно забруднених угідь; обмеженні відведення продуктивних угідь для несільськогосподарських цілей; застосуванні економічних важелів впливу на суб'єктів господарювання щодо забезпечення сталості оптимальної структури агроландшафтів.

**Висновки.** Трансформація земельних угідь – це достатньо широке поняття, яке може складатися із керованих і некерованих людиною процесів. Фактично, біологічні та ґрунтоутворюючі процеси, які визначають склад (тип) ґрунтів, є природною трансформацією земель. Ця природна трансформація здатна прискорюватися, сповільнюватися або змінювати свій вектор розвитку під впливом господарської або іншої діяльності людини. У результаті

природних трансформацій змінюється якісний склад конкретних земельних ділянок. Наприклад, вітрова чи водна ерозія може поступово перетворювати родючі чорноземи, що використовуються як рілля, у напівпустельні або пустельні ділянки, непридатні для вирощування сільськогосподарських культур. Ці об'єктивні процеси зміни якісних показників ґрунтів, які відбуваються незалежно від бажання людини (але часто спричинені необдуманим господарським втручанням), у подальшому називатимемо фактичною трансформацією земельних угідь.

Фактична трансформація земель на певному її етапі може стати причиною прийняття рішення про проведення формальної трансформації цих угідь. Під формальною трансформацією розуміється зміна цільового господарського використання певних земельних угідь (наприклад, переведення ріллі в багаторічні насадження чи пасовища). Ключовою ознакою формальної трансформації є наявність конкретного управлінського рішення про її проведення, прийнятого на будь-якому рівні управління. Подальші дослідження варто спрямувати на виявлення чинників, що зумовлюють причини та напрями трансформації земельних угідь, методи оцінки її ефективності.

### Література

1. Альшевбі Ф. С. Х. Природно-антропогенна трансформація сільськогосподарських земель рівнинного Криму : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. географ. наук : спец. 11.00.01 «Фізична географія, геофізика і геохімія ландшафтів» / Фадель Салех Хусейн Альшевбі. – Сімферополь, 1998. – 20 с.
2. Андрійчук В. Г. Економіка аграрних підприємств [Електронний ресурс] / В. Г. Андрійчук. – Режим доступу : <http://student-books.com.ua/content/view/737/39/1/5/>
3. Кириленко І. Г. Актуальні питання ринку земель сільськогосподарського призначення / І. Г. Кириленко // Економіка АПК. – 2009. – № 3. – С. 44–46.
4. Купка І. Використання агроландшафтів на засадах збалансованого розвитку землекористування [Електронний ресурс] / І. Купка. – Режим доступу : <http://pinchukfund.org/storage/students/works/2008/347.doc>
5. Левада О. В. Еколого-економічний аналіз меліорації агроландшафтів [Електронний ресурс] / О. В. Левада. – Режим доступу : <http://conference.mdpu.org.ua/viewtopic.php?t=419&sid=d7490ebb6d79816685984fce47d9a83>
6. Нелеп В. М. Планування на аграрному підприємстві : підручник / В. М. Нелеп. – К. : КНЕУ, 2004. – 495 с.
7. Огановский Н. Аграрный вопрос в России после 1905 г. / Н. Огановский. – Х., 1914. – 58 с.
8. Проект Концепції розвитку земельних відносин в Україні на 2008–2015 роки [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.minagro.gov.ua/page/?n=6226>
9. Федоров М. М. Трансформація земельних відносин до ринкових умов : доповідь / М. М. Федоров // Економіка АПК. – 2009. – № 3. – С. 4–18.
10. Хвесик М. А. Стратегічні імперативи раціоналізації землекористування в контексті соціально-економічного піднесення України / М. А. Хвесик // Економіка АПК. – 2009. – № 3. – С. 24–30.

Стаття надійшла до редакції 10 лютого 2012 року

Науковий журнал  
«Економічний часопис-XXI»  
читайте на веб-порталі  
[www.soskin.info/ea/](http://www.soskin.info/ea/)