



УДК 349.4

## ПОНЯТИЕ И СОДЕРЖАНИЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ

**Анастасия КОНДРАТЮК,**  
аспирант кафедры земельного и аграрного права  
Национального юридического университета имени Ярослава Мудрого

### АННОТАЦИЯ

В статье анализируются понятия «эффективность» и «эффективное использование земли». Определены критерии и показатели эффективного использования земель, составляющие его содержание. Выделены основные критерии эффективного использования земли, а именно: социальные, экологические, экономические, организационные и технические.

Предлагается рассматривать эффективное использование земли как целевое и планируемое с учетом долгосрочных интересов общества по использованию земли с целью получения прибыли с минимальными затратами на оплату труда и средств с учетом экологических и социальных потребностей, которые обеспечат увеличение количества и модернизацию качественных характеристик земельных ресурсов, повышение уровня жизни населения, поддержание экологического баланса.

Сделан вывод о необходимости консолидации концепции «эффективного землепользования» на законодательном уровне. Кроме того, отмечается, что эффективное использование земель будет сочетать решение вопросов, касающихся как экономической сферы, так и окружающей среды. Целью такого землепользования должно быть не только приоритетное экономическое развитие, но также экологическое и социальное, что остановит дальнейшее ухудшение качества земельных ресурсов.

**Ключевые слова:** эффективность, земельные ресурсы, охрана, землепользование, эффективное использование земель.

### CONCEPT AND CONTENT OF EFFICIENT USE OF LAND

**Anastasiya KONDRATYUK,**  
Postgraduate Student of the Department of Land and Agricultural Law  
of the Yaroslav Mudryi National Law University

### SUMMARY

The article analyzes the concepts of “efficiency” and “efficient use of land”. Criteria and indicators of effective use of land constituting its content are defined. The main criteria for the effective use of land, namely: social, environmental, economic, organizational and technical.

It is proposed to consider the effective use of land as a targeted and planned taking into account the long-term interests of society in the use of land for the purpose of earning a profit with minimal labor costs and funds taking into account environmental and social needs that will ensure an increase in the quantity and modernization of the quality characteristics of land resources life of the population, maintaining the ecological balance.

The conclusion is made about the need to consolidate the concept of “efficient land use” at the legislative level. In addition, it is noted that the effective use of land will combine the solution of issues relating to both the economic sphere and the environment. The purpose of such land use should be not only priority economic development, but also ecological and social, which will stop further deterioration in the quality of land resources.

**Key words:** efficiency, land resources, protection, land use, efficient use of land.

**Постановка проблемы.** Земля – основа жизни человека, необходимое условие существования, является питательной средой для растительного и животного мира, выполняет функции основного средства производства и пространственного операционного базиса. Эффективное использование земельных ресурсов имеет большое значение для устойчивого развития Украины. Земельные ресурсы страны находятся в критическом состоянии, что приводит к их истощению и деградации, следовательно, вопрос об эффективном их использовании является актуальным в современных условиях.

**Актуальность темы исследования** обуславливается объективной необходимостью научного обоснова-

ния и закрепления единого понятия эффективного использования земель, которое обеспечивало бы ее сохранение как природного объекта и как средства производства, с выполнением всех основных функций.

**Состояние исследования.** Проблемы эффективного использования земельных ресурсов рассматривались в работах таких ученых, как: П. Кулинич, В. Носик, М. Шульга, Т. Ковальчук, А. Зинченко, А. Корчинский, П. Коренюк и др.

**Целью и задачей статьи** является определение понятия и содержания эффективного использования земель Украины.

**Изложение основного материала.** Украина занимает особое место среди

других европейских стран благодаря уникальному земельно-ресурсному потенциалу. Вмешательство людей в природные процессы привело к тому, что проблема эффективного использования и сохранения земель является одной из важнейших на сегодняшний день. Обычно эффективность рассматривается и применяется в сфере экономики. При этом не учитываются экологическое состояние земель, их качественные показатели. Чтобы найти решение данной проблемы, необходимо исследовать сущность понятия эффективного использования земель.

Традиционно под эффективностью (например, производства) понимают прежде всего экономическую эффективность и определяют ее как соотно-



шение выгоды и затрат, понесенных для ее получения. Для определения эффективности общественного производства и распределения благ используют понятие «Парето-эффективность», согласно которому эффективным можно считать такое распределение благ, при котором невозможно улучшить благосостояние любого члена общества, не ухудшая при этом положения другого [1, с. 543].

«Большой толковый словарь украинского языка» трактует категорию эффективность как характеристику какого-либо объекта (устройство, процесс, мероприятие, вид деятельности), отражающую его общественную пользу, производительность и другие положительные качества, или отношение полезного эффекта (результат) к затратам на его получение [2, с. 457].

При использовании земель понятие «эффективное» рассматривается как продуктивное землепользование и одновременно сохранение, а по возможности – повышение плодородия почвы [3, с. 12].

Эффективное использование земель должно обеспечивать соответствующий экономический результат и определяться отношением чистого экономического эффекта к общим затратам, а также предусматривать повышение уровня жизни людей и улучшения экологического состояния земли [4, с. 33]. Такое использование земельных ресурсов должно носить природоохранительный и ресурсосберегающий характер, а также предусматривать сохранение почв, ограниченное влияние на растительный и животный мир. Обеспечение эффективного использования земель предполагает достижение экономически и экологически рационального безопасного уровня отдачи от единицы этих ресурсов, необходимость соблюдения надлежащего содержания питательных веществ в почве, предотвращение различных видов эрозии, компенсации потери гумуса, вынесенного из почвы с урожаем [5, с. 3].

Как подчеркивается в специальной литературе, методика анализа эффективности землепользования должна обеспечивать возможность выявить: экологический результат, который заключается в снижении негативного воздействия на территорию и улучшении ее состояния благодаря сокращению объемов и снижению уровня

загрязнения (концентрация вредных веществ), заболачивания, высушивания и т. д., способствует увеличению количества и улучшению качества пригодных для использования земель. Во-вторых, социальный результат, заключающийся в повышении уровня жизни населения, здравоохранении, улучшении условий труда и отдыха, поддержании экологического равновесия, сохранении ценности природных комплексов (ландшафты) территорий. И экономический результат, который выражается в получении постоянного экономического эффекта от более полного и рационального использования и обустройства земель, роста эффективности общественного производства [6, с. 28–29].

Кроме этого, эффективность выражают соответствующие критерии и показатели. По своей сути эти понятия не тождественны. Критерий – это главный отличительный признак и определяющая степень вероятности познания сущности эффективности производства (деятельность), согласно которому осуществляется количественная оценка уровня этой эффективности [7, с. 9]. В понятие «критерий» включается признак, основанный на оценке эффективности (например, уровень прибыли). Показатель – это свидетельство, доказательство, признак чего-то. Преимущественно во множественном числе изображение (в цифрах, графически) достижений, результатов чьего-то труда [8, с. 10].

Таким образом, показатели отражают количественное состояние эффективности. Критерий представляет собой широкую характеристику эффективности, тогда как показатель – одностороннюю. Только группа показателей может дать полную характеристику эффективности. Многогранность понятия «эффективность» создает различные ее виды. Классически выделяют техническую, расходную и экономическую эффективность. С развитием экономической теории добавлены следующие виды эффективности: технологическая, социальная, экологическая и т. д. [9, с. 123].

По мнению других ученых, критерии эффективности характеризуют ее качественную сторону, соответствие результата деятельности тем целям, которые определяют эту деятельность. Количественное выражение степени этого

соответствия проявляется в показателях эффективности. Такими показателями могут быть отдача каждого гектара, снижение затрат на производство продукции, а также показатели дохода и повышения плодородия почв [9, с. 100].

Учитывая общественный интерес, критерий эффективности использования земли заключается в удовлетворении потребностей населения в сельскохозяйственной продукции через отечественное производство. Относительно экономических интересов производителей критерий эффективности состоит в получении максимума прибыли на единицу вложенного капитала, а экономических интересов потребителей – в улучшении качества продукции и снижении цен на нее. Сейчас в науке сформировалось мнение, согласно которому нельзя ограничиваться критерием только экономической эффективности. Это особенно актуально для сельского хозяйства, являющегося сложной эколого-экономической системой, в которой тесно переплетаются экономические, экологические, социальные и биологические процессы. То есть важным критерием эффективности рационального сельскохозяйственного землепользования является также обеспечение комплексного использования грунтовых, агроклиматических, геоботанических и других природных факторов (свойства земли) в воспроизводственном процессе с наибольшей отдачей [10, с. 6].

Приоритетность того или иного критерия эффективности зависит от конкретных условий хозяйствования, уровня развития производительных сил. Применение критериев эколого-экономической эффективности дает возможность оценить формы землепользования комплексного содержания. Эти критерии создают ограничения для методов получения прибыли или дохода от пользования землей как природным ресурсом, а также дают возможность сформировать систему эффективного и одновременно сбалансированного землепользования [11, с. 10].

Итак, можно выделить следующие основные критерии эффективного использования земель:

1. Социальные: повышение благосостояния населения; профессиональная подготовка; сфера занятости.



2. Экологические: сохранение плодородного слоя почв; воспроизведение качественных характеристик земельных участков; экологическое равновесие в природной среде; охрана земель.

3. Экономические: повышение качества производства; снижение уровня затрат; получение прибыли; привлечение инвесторов; стимулирование за эффективное использование земли; трансформация низкопродуктивных угодий в высокопродуктивные.

4. Организационные: усовершенствование земельного законодательства; государственная поддержка мероприятий по повышению эффективности использования земельных ресурсов и др.

5. Технические: севооборот, использование специализированной техники и т. д.

Указанные критерии эффективного использования земли отражают именно качественное состояние такого использования и в основном относятся к землям сельскохозяйственного назначения. Критерии могут меняться в зависимости от категории земель. Следует отметить, что критерии и показатели раскрывают содержание эффективного использования земель.

По мнению В. Шаманаева, сущность критерия экономической эффективности использования земли заключается в достижении крупнейших социально-экономических результатов от использования земельного фонда при наименьших затратах трудовых и материально-денежных ресурсов, экономном привлечении земель в хозяйственный оборот, обязательном повышении плодородия почв [12, с. 32–33]. Ученый подчеркивает, что такой критерий эффективности использования земли в сельском хозяйстве наиболее полно отражает следующая система факториальных и результативных показателей. К факториальным показателям использования земель относятся: 1) структура земельных угодий хозяйства; 2) уровень полноты целевого использования земли; 3) удельный вес пашни и многолетних насаждений в сельскохозяйственных угодьях; 4) коэффициент использования пригодных для распашки земель под пашню и многолетние насаждения; 5) коэффициент использования пашни в течение безморозного периода; 6) коэффициент полноты использования

пашни; 7) уровень затрат материальных средств на 1 гектар. Результативными показателями эффективности использования земли в сельском хозяйстве является землевмещаемость продукции, производство валовой продукции (в натуре, в денежном выражении и в кормовых единицах), размер валового и чистого дохода в расчете на единицу земельной площади [12, с. 32].

По одной из классификаций показатели эффективности использования земель в сельском хозяйстве делятся на две группы: натуральные и стоимостные. К натуральным относятся: урожайность отдельных сельскохозяйственных культур, выход кормовых единиц с 1 га сельскохозяйственных угодий, пашни, сенокосов и пастбищ; производство продукции животноводства на единицу земельной площади; плотность скота на единицу сельхозугодий, пашни, посева зерновых. К стоимостным показателям использования земли относятся: выход валовой продукции, величина валового, чистого дохода и прибыли в расчете на единицу земельных угодий (сельхозугодия, пашни, посева отдельной культуры). Обобщающим показателем использования земли является уровень рентабельности производства [13, с. 114–115].

Наряду с экономической эффективностью также выделяется экологическая эффективность – это состояние агроэкосистемы, уровень экономического плодородия сельскохозяйственных угодий. Экологическая эффективность определяется путем сопоставления величин экологических результатов в понесенных расходах. Экологические результаты определяются по разнице показателей негативного воздействия на окружающую среду и его состояния до и после мероприятий по организации рационального использования земель. Повышение экологической эффективности А. Онищенко рассматривает как улучшение качества земли, что позволяет получать дополнительную продукцию высокого качества и повышать экономические показатели хозяйственной системы в результате предотвращения ущерба окружающей среде [14, с. 64]. Производственно-экономическая эффективность отражает эффективность использования земельных угодий, материальных и трудовых затрат, а эколого-экономическая эффек-

тивность раскрывает степень реализации экологических мероприятий, повышения плодородия почв, улучшения природной среды. Критерием эколого-экономической эффективности является степень улучшения экологического состояния агроэкосистемы: повышение окультуривания, снижение загрязненности и разрушения земель. В этом случае эффективность целесообразно рассматривать с позиций экономической эффективности комплекса мероприятий, связанных с улучшением качества земельных угодий, с обеспечением благоприятных условий для развития растений, с охраной земельных угодий. Эколого-экономическая эффективность является экономической результативностью комплекса мероприятий, проводимых с целью улучшения качества земельных угодий (оптимизация структуры агроэкосистемы) и повышения производительности растительных ресурсов. Она отражает результативность экологических издержек (окупаемость затрат на природоохранные цели), направленных на повышение плодородия почв и биологического потенциала сельскохозяйственных культур [14, с. 59].

Следует отметить, что эффективное использование земель имеет не только экономическое и экологическое значение. Необходимо учитывать социальные требования и соблюдать условия сохранения экологического равновесия в природной среде. Отсутствие единого понятия эффективного землепользования не позволяет выполнять и применять критерии и показатели эффективности на практике [15, с. 1].

В соответствии с постановлением Кабинета Министров Украины от 16 июня 1999 г. № 1050 «Об экспертной денежной оценке земельных участков несельскохозяйственного назначения» (в настоящее время утратило силу), эффективное использование рассматривалось как экономически целесообразное и прибыльное использование земельного участка по целевому назначению без ухудшения его качественных и эколого-эстетических характеристик и с соблюдением требований обременений и ограничений [16]. В постановлении Кабинета Министров Украины от 11 октября 2002 г. № 1531 «Об экспертной денежной оценке земельных участков» закрепляется другое понятие –



«наиболее эффективное использование земельного участка». Оно рассматривается как физически возможное и экономически целесообразное использование земельного участка и (или) земельных улучшений в соответствии с законодательством, в результате которого стоимость, которая определяется, будет максимальной по сравнению со стоимостью, которая может быть определена на основании анализа других возможных вариантов ее использования [17].

Анализируя и сравнивая данные определения понятия эффективного использования земель, необходимо обратить внимание на то, что они не являются совершенными и не содержат всех аспектов «эффективности». Понятие наиболее эффективного использования земельного участка направлено на получение результата только с экономической точки зрения. В нем отсутствуют экологический и социальный аспекты, обеспечивающие эффективное и целевое использование всех категорий земель.

Следует обратить внимание на некоторые общие моменты, учитывая которые, можно дать определение эффективного использования земель:

1. Определение должно быть универсальным и рассчитанным на более длительное использование как в современном, подверженном изменениям, правовом пространстве, так и при стабилизации законодательства.

2. Определение не должно содержать развернутых описаний применяемых понятий, строя свои определения на описании правовых и неправовых явлений.

3. Определение не должно содержать возражений, то есть нужно указать исчерпывающий перечень критериев, которые составляют определение, а не определить правовые запреты, оставив содержание понятия размытым и нечетким [18].

Таким образом, эффективное использование – это целевое и плановое использование земель, с учетом долгосрочных интересов общества, с целью получения прибыли при минимальном количестве затрат труда и средств с учетом экологических и социальных потребностей, которые обеспечат увеличение количества и модернизацию качественных характеристик земель, повышение уровня жизни населения, поддержание экологического равновесия.

**Выводы.** Таким образом, эффективное использование земель должно объединять в себе решение вопросов, касающихся экономической и экологической сфер. Целью такого землепользования должно стать не только приоритетное экономическое развитие, но и экологическое и социальное, которое позволит остановить дальнейшее ухудшение качества земельных ресурсов.

#### Список использованной литературы:

1. Бобылев С., Ходжаев А. Экономика природопользования : учебник. Москва, 2003. 567 с.

2. Великий тлумачний словник сучасної української мови: 250 000 слів / за ред. В. Бусела. Київ : Перун, 2005. 1728 с.

3. Чернявський О., Сівак В. Ефективне й раціональне використання деградованих земель. Чернівці : Зелена Буковина, 2003. 28 с.

4. Будзяк В. Економіко-екологічні основи ефективного сільськогосподарського землекористування: теорія, методологія, практика : автореф. дис. ... докт. екон. наук: 08.08.01. Київ, 2008. 42 с.

5. Колодій П., Дуб Л. Теоретико-методологічні основи раціонального використання земельних ресурсів. URL: file:///C:/Users/Nasty/Downloads/Vlnau\_econ\_2015\_22(2)\_6.pdf (дата звернення: 31.01.2019).

6. Андришин М., Ашенбреннер А., Голубенко Н. Совершенствование методики анализа эффективности использования и охраны земель : сборник научных трудов. Москва : ГИЗР, 1984. С. 26–36.

7. Грецак М., Колот В., Наливако А. Економіка підприємства : підручник. Київ : КНЕУ, 2001. 528 с.

8. Словник української мови : академічний тлумачний словник: в 11 т. URL: http://sum.in.ua (дата звернення: 29.01.2019).

9. Овчинникова Н. Разработка социо-эколого-экономического механизма совершенствования методов использования земельных ресурсов : монография. Москва : Вузовская книга, 2011. 175 с.

10. Стадник А., Лукіш В. Формування критеріїв та показників для еколого-економічного оцінювання

сільськогосподарського землекористування. *Агроекологічний журнал*. 2011. № 3. С. 5–12.

11. Юхновський І., Третяк А. Землекористування в Україні: ефективність управління. *Вісник аграрної науки*. 2005. № 7. С. 5–10.

12. Шамаев В. Эффективность использования земли в условиях индустриализации сельского хозяйства. Москва : Колос, 1979. 208 с.

13. Лециловский П. Экономика предприятий и отраслей АПК : учебник / под ред. П. Лециловского, Л. Догиля, В. Тонковича. Минск : БГЭУ, 2001. 575 с.

14. Онищенко О. Соціально-економічна природа і розміри сільськогосподарських підприємств. *Економіка України*. 2000. № 6. С. 58–68.

15. Деградація земель. URL: <http://www.uk.wikipedia.org/> (дата звернення: 29.01.2019).

16. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок несільськогосподарського призначення : постанова Кабінету Міністрів від 16 червня 1999 р. № 1050. Втратила чинність 11 жовтня 2002 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1050-99-%D0%BF>

17. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок : постанова Кабінету Міністрів від 11 жовтня 2002 р. №1531. Дата оновлення: 11 жовтня 2002 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF> (дата звернення: 28.01.2019).

18. Радченко Г. Раціональне використання земель: поняття та зміст. URL: <http://personal.in.ua/article.php?id=14> (дата звернення: 28.01.2019).

#### ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ

**Кондратиук Анастасия Сергеевна** – аспирант кафедры земельного и аграрного права Национального юридического университета имени Ярослава Мудрого

#### INFORMATION ABOUT THE AUTHOR

**Kondratyuk Anastasiya Sergeevna** – Postgraduate Student of the Department of Land and Agricultural Law of the Yaroslav Mudryi National Law University

[stasiakondratiuk@gmail.com](mailto:stasiakondratiuk@gmail.com)