

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
Тернопільський національний економічний університет
Факультет аграрної економіки і менеджменту
Кафедра менеджменту біоресурсів і природокористування

МУЛЬСЬКА Марія Петрівна

Управління земельними ресурсами сільського господарства і шляхи його удосконалення в умовах ринкових відносин / Land resources management and its improvement ways under market relations conditions

Спеціальність – 8.03060101 “Менеджмент організацій і адміністрування”
Магістерська програма – Менеджмент і правове забезпечення агропромислового виробництва

Магістерська робота

Виконав студент групи
МПЗ_м-21
М.П. Мульська

Науковий керівник:
ст. викладач
В.В. Мельниченко

Магістерську роботу допущено до захисту:

“___” _____ 20__ р.

В.о. завідувача кафедри
_____ Р.Б. Гевко

ТЕРНОПІЛЬ – 2017

ЗМІСТ

ВСТУП	3
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ТА МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ УКРАЇНИ	6
1.1. Сутність земельних ресурсів, їх роль у житті суспільства	6
1.2. Розвиток земельних відносин в Україні	14
1.3. Особливості управління земельними ресурсами сільського господарства	24
Висновки до розділу 1.	35
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ СІЛЬСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА ТЕРНОПІЛЬСЬКОГО РАЙОНУ	37
2.1. Загальний стан земельного забезпечення сільськогосподарських підприємств Тернопільського району	37
2.1. Аналіз системи управління земельними ресурсами сільського господарства	49
2.3. Ефективність управління земельними ресурсами сільськогосподарських підприємств Тернопільського району	61
Висновки до розділу 2.	72
РОЗДІЛ 3. ШЛЯХИ ВДОСКОНАЛЕННЯ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ В УМОВАХ РИНКОВИХ ВІДНОСИН	74
3.1. Удосконалення організаційно-економічного механізму орендних земельних відносин у сільському господарстві	74
3.2. Розвиток еколого-економічних інструментів управління земельними ресурсами сільського господарства	81
3.3. Земельний аудит і оцінка землі як інструменти вдосконалення земельних відносин в сільському господарстві	90
Висновки до розділу 3.	98
ВИСНОВКИ	100
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	103

ВСТУП

Актуальність теми. Земельні відносини в сучасному світі відіграють важливу роль. Збільшення чисельності населення, відведення все більших територій під промислові підприємства та об'єкти інфраструктури посилюють дефіцит землі у всьому світі, сприяють її подорожчання. Україна сьогодні знаходиться практично за межами цього процесу. Не зважаючи на трансформаційні процеси, які тривають уже майже три десятиліття ми все ще перебуваємо на стадії усвідомлення реальної цінності нашої землі і відпрацювання дієвих механізмів її раціонального використання.

На рівні адміністративного району управління земельними відносинами має досить обмежені можливості, які не можуть суперечити загальнодержавному вектору, проте, за умови ефективного управління, сам процес землекористування може перебувати на вищому рівні організації і давати кращі результати як для землевласників чи землекористувачів, так і для суспільства в цілому. Саме ці аспекти організації та управління земельними ресурсами є найбільш актуальними на сучасному етапі розвитку ринкових відносин і становлення ринку землі в Україні. Вони і визначили вибір теми, мету і завдання дипломної роботи.

Мета і завдання дослідження. Метою дипломної роботи є обґрунтування теоретичних і методологічних засад управління земельними ресурсами сільського господарства і його удосконалення в умовах ринку.

Відповідно до зазначеної мети висувалися наступні завдання:

- ◆ обґрунтувати теоретичні та методичні засади розвитку земельних відносин в сільському господарстві України;
- ◆ дослідити розвиток земельних відносин в Україні;
- ◆ проаналізувати загальний стан земельних ресурсів та систему управління ними на прикладі Тернопільського району Тернопільської області;
- ◆ запропонувати напрями удосконалення організаційно-економічного механізму орендно-правових відносин;

- ◆ визначити напрями розвитку еколого-економічних інструментів управління земельними ресурсами в сільському господарстві;

- ◆ обґрунтувати напрями оцінки землі та земельного аудиту як одних із ключових інструментів вдосконалення земельних відносин в сільському господарстві.

Предметом дослідження є соціально-економічні засади управління земельними ресурсами в умовах ринкового середовища.

Об'єктом дослідження є процеси функціонування і розвитку земельних відносин в сільському господарстві Тернопільського району Тернопільської області.

Методи дослідження. Методологічною основою дослідження є діалектичний метод пізнання соціально-економічних явищ, теорія і практика реформування відносин власності перехідної економіки, системний аналіз ринкової трансформації суспільних відносин, наукові праці економістів-аграрників з питань реформування в аграрній сфері економіки, нормативно-правова база України.

При вирішенні поставлених завдань в дипломній роботі використовувалися такі методи і прийоми економічного дослідження, як: системного аналізу, монографічний, експертних оцінок, балансовий, статистично-економічний та ін.

Наукова новизна одержаних результатів. Наукову новизну дипломного дослідження становить сукупність одержаних результатів теоретико-методологічного та практичного характеру:

- ◆ розвинуто теоретичні основи організації і управління земельними відносинами в сільському господарстві;

- ◆ уточнено особливості управління земельними ресурсами в галузі;

- ◆ здійснено системний аналіз загального стану земельного забезпечення сільськогосподарських підприємств району;

- ◆ досліджено систему управління земельними ресурсами;

- ◆ дістали подальший розвиток організаційно-економічне забезпечення управління земельними відносинами у сільському господарстві;

◆ запропоновано шляхи вдосконалення управління землями сільськогосподарського призначення за рахунок ринкових інструментів..

Практичне значення одержаних результатів. Загальний результат наукового дослідження полягає в тому, що воно сприятиме покращенню розуміння процесів, які відбуваються в системі земельних відносин а також підвищуватиме рівень їх організації та оптимізації управління, в першу чергу, в аграрному секторі Тернопільського району Тернопільської області.

Дипломна робота виконана на 111 сторінках рукописного тексту, містить 11 таблиць, і 16 рисунків. Складається із вступу, трьох розділів, висновків і переліку використаних джерел.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ТА МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ УКРАЇНИ

1.1. Сутність земельних ресурсів, їх роль у житті суспільства

Земля – основа життя людини. З давніх-давен земля наділялася особливим статусом матері-годувальниці. Їй поклонялися, за неї воювали, про неї дбали. Сьогодні, в період динамічного розвитку людської цивілізації, земля – всього лише один із факторів життєдіяльності, зокрема:

- просторовий фактор для розміщення об'єктів для проживання, виробництва чи інфраструктури;
- виробничий фактор – як елемент виробництва;
- ресурсний фактор – як сукупність ресурсів, що зберігаються у надрах землі [33, с. 281].

Знецінення ментального значення землі, окрім суто мотиваційних тенденцій, зумовило формування і розвиток суттєвих загроз для збереження її цілісності і цінності. Експлуататорський підхід до землі спричинив посилення природних катаклізмів, забруднення навколишнього середовища, виснаження і руйнування природних ареалів.

Посилення екологічного руху захисту землі і збереження її властивостей для майбутніх поколінь в контексті концепції сталого розвитку суспільства створив передумови для зміни негативних трендів і формування нових – спрямованих на збереження, відновлення і розвиток землі та усіх природних ресурсів, пов'язаних із нею.

Згідно із українською Конституцією, земля – основне національне багатство країни, яке, до того ж, перебуває під безпосереднім захистом держави. Відповідно до норм Конституції, земля може перебувати у власності держави і приватних осіб. Володіючи і розпоряджаючись нею, вони повинні дбати про її збереження і покращення стану, якщо це можливо. Окрім природоохоронних і суспільно значущих властивостей, земля характеризується цілим набором економічних параметрів, серед яких – здатність перебувати у

власності, формувати цінність, здатність набувати визначеної мінової вартості, здатність продукувати і розташовувати.

В комплексному розумінні, земля виступає біосферним, природним, а також, соціальним утворенням із ознаками інтегрального характеру та просторового розташування. Серед основних параметрів землі виділяють протяжність (можливість розташовувати різні об'єкти на значній відстані, один від одного), рельєф (можливість формувати різні ареали та форми поверхні із різними нахилами, структурою та природою поверхні), ґрунтовий покрив (можливість покривати поверхню різними за структурою і властивостями видами ґрунтів), біоту (можливість продукувати органічні продукти за рахунок наявності біоорганізмів та їх раціональній взаємодії із мікроелементами в ґрунті), а також здатність перебувати у господарській власності людини.

З точки зору господарського використання земельні ресурси розглядають як вид відновлюваних природних ресурсів, які можуть бути використані у різних сферах економіки. При цьому до уваги беруться такі її показники, як:

- ґрунтовий покрив, або тип і структура ґрунту;
- клімат – зокрема, температурний режим, тривалість вегетаційного періоду, сума річних температур тощо.;
- рельєф – придатність поверхні для її використання у різних цілях;
- гідрологічний режим – зволоженість поверхні, обсяг опадів, їх розподіл у часі та просторі;
- рослинність – ступінь вкритості поверхні землі рослинністю, місцями для їх захисту тощо [27, с. 218].

В науковій літературі для характеристики земель сільськогосподарського та лісогощарського використання часто використовують термін ґрунтово-земельні ресурси. Це обумовлено значенням, яке відіграють характеристики ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур і лісових насаджень. Такий підхід дозволяє оцінювати земельні ресурси з позиції придатності їх ґрунтового покриву для ведення зазначених видів господарської діяльності, продуктивності їх біоорганізмів, здатності давати визначені фінансові результати за умови раціонального ведення господарства. На відміну від цього,

в промисловості, будівництві та інших сферах економіки, земельні ресурси розглядаються із іншої точки зору. До уваги береться їх наближеність до визначених місць – сировинної бази, ринків збуту, об'єктів транспортної, соціальної чи виробничої інфраструктури, геологічні параметри земельних ресурсів, їх структура, рельєф і т.д.

Землі сільськогосподарських підприємств зазвичай поєднують різні за призначеннями види ділянок і угідь, які використовуються не тільки для ведення сільського господарства, але й для розміщення виробничих та адміністративних приміщень, шляхів сполучення, законсервованих земель тощо. Тому, якщо брати до уваги землеволодіння сільськогосподарських товаровиробників, доцільно використовувати поняття земельний фонд.

Термін земельний фонд широко використовується в спеціальній літературі, де, зазвичай, трактується як сукупність усіх земель, наявних у користуванні певного суб'єкта. З цієї точки зору його можна розуміти через призму ресурсного підходу, відповідно до чого – земля – ресурс для здійснення господарської діяльності, використання її властивостей відповідно до потреби. Проте, земля – не звичайний ресурс, який може бути збільшений, мультиплікований, якому можна надати іншого вигляду чи замінити його іншим. Земля – незамінний ресурс, який продукує головну продукцію для людини – продовольство. Відношення до неї повинно бути відповідним, хоча ресурсний підхід дозволяє розкрити її з точки зору, не притаманної ряду інших підходів:

- кожен ресурс може бути використаний в процесі виробництва у якості основних чи оборотних засобів (земля – виключно основний засіб);
- кожен ресурс може змінювати свою вартість із часом (земля – за умови її раціонального використання може лише добавляти у вартості);
- кожен ресурс може бути залучений додатково із інших джерел (площа поверхні землі є сталою величиною і змінюється в дуже незначних обсягах);
- більшість ресурсів може бути ізольовано від впливу навколишнього середовища для надання їм бажаного стану (земля як просторовий фактор не

може бути ізольована, вона завжди буде піддаватися впливу навколишнього середовища) [21, с. 80].

Окрім зазначених особливостей, земля має природне походження і є живим організмом, відповідно до чого їй притаманні усі властивості живого організму – здатність до еволюції і розвитку. Окрім того, земля – виключно обмежений ресурс – її обсяги обмежені масштабами планети, а можливість її імітування – рівна нулю. У зв'язку із цим, а також із постійним ростом населення Землі її вартість буде постійно зростати. Землю, на відміну від інших ресурсів чи засобів виробництва не можна ні відтворити, ні перемістити у просторі. Функціональне призначення землі як первинної основи добробуту суспільства, просторової основи для розміщення матеріального і нематеріального виробництва, проживання людства, а також ключової основи забезпечення людей продуктами харчування обумовлює її ключове місце між природними ресурсами.

Зважаючи на актуальність землі з точки зору описаних вище аспектів, землю потрібно досліджувати комплексно – з позиції усіх дотичних наук та сфер людської діяльності – з позиції геології, екології, економіки, соціології, географії, біології, агрономії тощо. Сільське господарство дотичне до усіх перелічених аспектів землекористування. Так, з точки зору геології важливу роль відіграє рельєф і структура землі, з точки зору екології – її стійкість до різних впливів антропогенної діяльності, з точки зору економіки – її здатність до продукування продукції, з точки зору соціології – її властивості, пов'язані із можливістю просторового розміщення населення, з точки зору географії – здатність розміщувати різні географічні об'єкти, характеризувати їх локалізацію, з точки зору біології – родючість, як здатність до продукування живих організмів, з точки зору агрономії – здатність управляти вирощуванням сільськогосподарських культур відповідно до поставленої мети.

В сільськогосподарському виробництві земля є економічним чинником спроможним продукувати продукцію і приносити дохід. При цьому частина земель володіє здатністю приносити прибуток безперервно – у якості природоохоронних земель, або із перервами у часі – у якості земель

мінерально-сировинного характеру (як ресурси надр чи ґрунти для сільськогосподарського виробництва).

Таким чином, у широкому розумінні земельні ресурси розглядаються не лише як природне утворення, але і як основа життєдіяльності людей. Саме тому вони – середовище реального природного і суспільного (соціального) життя. Таким чином, термін земельні ресурси має декілька значень: від гранично широкого, що охоплює всі природні компоненти, (включаючи ґрунти, води, надра тощо) до гранично вузького, обмеженого їх роллю як виробничого ресурсу або територіального базису розміщення продуктивних сил. Земельні ресурси відносяться до універсальної категорії, яка виражає певну сукупність природних, а також соціально-економічних об'єктів та їх властивостей. В системі економічних відносин вони є фундаментом економіки, при цьому земля розглядається як один із чотирьох елементів виробництва поряд із працею, капіталом і управлінням.

Використання земельних ресурсів детерміноване їх призначенням і цілями, які стоять перед суб'єктами, що користуються ними. Відповідно, характер землекористування тісно пов'язаний із умовами розташування та функціонування землі – природними, соціальними, географічними тощо. Не залежно від умов, головною функцією землі – є продукування продовольства – продукції, призначеної для споживання людьми з метою забезпечення потреби в енергії для життєдіяльності. Процеси, пов'язані із цією функцією землі є надзвичайно важливими для усього людства. З ними пов'язані проблеми продовольчої безпеки окремих регіонів, країн і світу в цілому. З ними корелюють проблеми голоду та здоров'я населення землі.

Як наслідок, продовольчо-сільськогосподарська організація при ООН (ФАО ООН) питанню збереження земельних угідь та їх продуктивному використанню відводить одну із ключових ролей. Основними проблемними аспектами, які вивчає ця організація є деградація ґрунтового покриву, продуктивність земель з позиції сільськогосподарського виробництва, охорона земель. Продовольчо-сільськогосподарська організація при ООН визначає, що раціональне землекористування є ключем не тільки до збереження обсягу та

властивостей землі, але й до збільшення її продуктивності [61]. Важливими вважаються рекомендації щодо раціонального і науковообґрунтованого землекористування, згідно якого операції щодо охорони і використання земельних ресурсів відбуваються відповідно до рекомендацій наукових установ і спеціалізованих організацій, при цьому дотримуються наступних пропорцій:

- обсяг розораності ґрунтів відповідає науковообґрунтованій величині з точки зору економічної доцільності та екологічного балансу;
- зволоження та осушення земель відбувається за умови економічної та екологічного обґрунтування їх доцільності та безпечності;
- використання мінеральних добрив відбувається виключно в межах науково рекомендованих обсягів і пропорцій на основі результатів попередньо проведеного аналізу якісного стану ґрунтів;
- сільськогосподарське використання земель відбувається на засадах раціональних сівозмін і дотримання науково обґрунтованих технологій.

Землі України є важливим ресурсом з точки зору соціально-економічних та екологічних підходів. Більше 95 % виробництва продовольства та більше 65 % виробництва споживчих товарів в країні відбувається із використанням земельних ресурсів. При цьому, питома вага земельних ресурсів у загальній структурі продуктивних сил країни сягає близько 40 %. Окрім цього, земля становить біля 20 % вартості виробничих фондів [45, с. 92].

Земельний кодекс України на сьогодні визначає 9 основних категорій цільового призначення земель (рис. 1.1).

В залежності від цільового призначення земель, законодавством визначається правовий режим земле власності та землекористування, а також порядок ведення обліку та здійснення оцінки землі. Окрім цільового призначення, земельні ресурси можуть бути детерміновані за ознаками економічної діяльності, форм власності та організаційних форм землекористування.

Ресурсний підхід до використання землі в найбільшій мірі трактує її як ресурс територіальний – спроможний визначати локалізацію певного об'єкту, характеризувати його фізичні, географічні та екологічні умови існування чи

функціонування. Саме ці умови в значній мірі визначають продуктивність земельних ресурсів, впливають на їх стан, обсяг, характер використання тощо. Земельні ресурси України з точки зору фізико-географічних аспектів знаходяться в географічному центрі Європи, переважно на Східно-Європейській рівнині. Рельєф території – переважно рівнинний (рівнинами охоплено понад 95 % площі) із переважанням низовин (близько 70 % площі). Підвищення становлять близько 25 % території країни, гори – близько 5 %. Зважаючи на те, що розташування гір наближене до кордонів країни, загальний рельєф – є рівнинним і придатним для використання земельних ресурсів у сільському господарстві.



Рис. 1.1. Категорії цільового призначення земель відповідно до Земельного кодексу України [2]

В фізично-географічному відношенні виділяють Поліську провінцію зони мішаних лісів (Поліська агрогрунтова зона), Лісостепову зону, Степову зону, провінцію Українських Карпат Карпатської гірської країни та гірський Крим. Середня абсолютна висота рівнинної частини України становить 175 м. На півночі розташована Поліська низовина з висотами, що іноді перевищують 150...200 м. Словечансько-Овруцький кряж піднімається до 315 м. На південь від Поліської низовини на лівобережжі Дніпра простягається Придніпровська низовина з висотами 90-170 м. На заході країни знаходяться Волинська та Подільська височини. Абсолютні відмітки становлять 320...350 м. Південь країни займає Причорноморська низовина, абсолютні відмітки якої не перевищують 120-150 м [44, с. 121].

На більшій частині території України низовини і височини чергуються, змінюючи одна одну. Низовини характеризуються малими перепадами висот і близьким заляганням ґрунтових вод. Височини – переважно характеризуються значними перепадами висот, їм притаманний високий ризик ерозійних процесів, значна розчленованість території, зважаючи на поширення балок і ярів. Земельні ресурси України характеризуються високим рівнем освоєності, що проявляється через показники розораності ґрунтів і антропогенних трансформацій. Накладаючись на сприятливі природо-кліматичні умови, наведені факти обумовлюють високий рівень сільськогосподарського освоєння території.

Загальний обсяг землекористування в Україні становить 60,3 млн. га. Україна характеризується високим рівнем розораності земель. Так, із загальної площі угідь, 76,2 % становлять сільськогосподарські угіддя. З них 76,2 % - рілля, 5,6 % - сіножаті, 12,7 % - пасовища. Загалом, рілля становить 53,9 % від площі усіх земель України. [22] За цим показником наша країна характеризується як одна із найбільш розораних країн в світі. Цей факт формує як переваги, так і ризики для сільського господарства, стану навколишнього середовища і т.д. Так, великий рівень розораності земель відіграє позитивну роль з точки зору економічного потенціалу сільського господарства – формує додаткові ресурси для ведення рослинництва. Проте, з точки зору

збалансованого розвитку природного середовища і збереження ґрунтів, високий показник розораності обумовлює великі ризики у сфері ерозії ґрунтових покривів, руйнування сталих ареалів проживання тварин і рослин, створює додаткові кліматичні ризики, такі як підвищений рівень ризику зсувів ґрунту на схилах, утворення ярів та балок, буревіїв, затоплень тощо. Тому, в даному контексті потрібно шукати певний баланс, який би дозволив обробляти нормативно обґрунтований обсяг угідь без нанесення значної шкоди ґрунтам і навколишньому середовищу.

Земельний фонд України характеризується надзвичайно високою сільськогосподарською освоєністю, яка складає 71,2%; понад 88,6% земельних ресурсів України використовується в якості основного засобу виробництва в сільському і лісовому господарствах. Частка сільськогосподарських угідь України становить 0,8% від загальної площі сільськогосподарських земель світу. Розораність земельного фонду в Україні значно перевищує аналогічний показник у переважній більшості країн світу. Найбільш розораною є зона Степу – 67,8%, у тому числі в Дніпропетровській області – 70%, Запорізькій – 75%, Миколаївській – 73%, Херсонській – 73,1%, Кіровоградській – 75%. Агрорландшафти цих областей відносяться до екологічно несприятливих. У зоні Лісостепу розораність сягає 60,1%, зокрема в Хмельницькій області – 62,2, Черкаській – 66,0, Вінницькій – 67,0 Тернопільській – 65,0, Київській – 52,9. В Поліссі рівень розораності складає 35,2% і в розрізі областей варіює в межах від 15,3% (Закарпатська обл.) до 47,8% (Чернігівська обл.).

1.2. Розвиток земельних відносин в Україні

В науковій та експертній літературі відносини з приводу володіння, користування чи розпорядження землею мають визначену назву – земельні відносини. Вони охоплюють широкий спектр дій щодо купівлі-продажу, оренди, застави, використання в господарському процесі чи для інших потреб тощо. При цьому, кожна із названих дій передбачає наявність сторін таких відносин, параметрів об'єкта відносин – землі, умов, за яких і відповідно до

яких відбуваються ці відносини. Більшість із елементів цих категорій напряму пов'язані із нормативно-правовим середовищем, в межах якого формуються основні правила і норми.

На протязі існування людства земельні відносини відбувалися за різними нормами, часто змінюючись на кожному важливому етапі розвитку. Сьогодні Україна також переживає часи значних трансформацій, які передбачають зміну виробничо-господарської системи, системи суспільно-політичних відносин та інших аспектів життя. З точки зору реформування земельних відносин, в нашій країні було реалізовано низку заходів, спрямованих на роздержавлення і приватизацію понад 2/3 площі сільськогосподарських угідь і передачу їх у приватну власність селянам за рахунок паювання земельних наділів. Організаційна основа таких заходів передбачала формування нових форм господарювання, заснованих на об'єднанні отриманих у приватну власність земельних ділянок у товариства, кооперативи чи їх акумуляції на засадах оренди.

Проведені реформи передбачали в першу чергу зміну ставлення селян до землі і підвищення рівня її продуктивності. Проте, як засвідчив досвід, для забезпечення високого рівня ефективності землекористування потрібно не тільки змінити власника, але й створити економічний механізм стимулювання землекористування на раціональних ринкових засадах – окупності, соціальної чи економічної значимості, забезпечення корисного результату. Відповідно до цього, на сьогодні земельна реформа в Україні є незавершеною. Вона має значний нормативно-методичний апарат, який проте, продовжує доопрацьовуватися і вдосконалюватися.

Земельні відносини в суспільному житті займають важливе місце. Вони врегульовуються нормативно-правовими актами – Конституцією України, Земельним кодексом, Законами України, а також різного роду наказами, розпорядженнями та підзаконними актами. Земельний кодекс трактує земельні відносини як форму суспільних відносин щодо володіння, користування, розпорядження і управління землею на державному, регіональному,

господарському і внутрішньогосподарському рівнях як об'єктом господарювання і засобом виробництва у сільському господарстві (рис. 1.2).

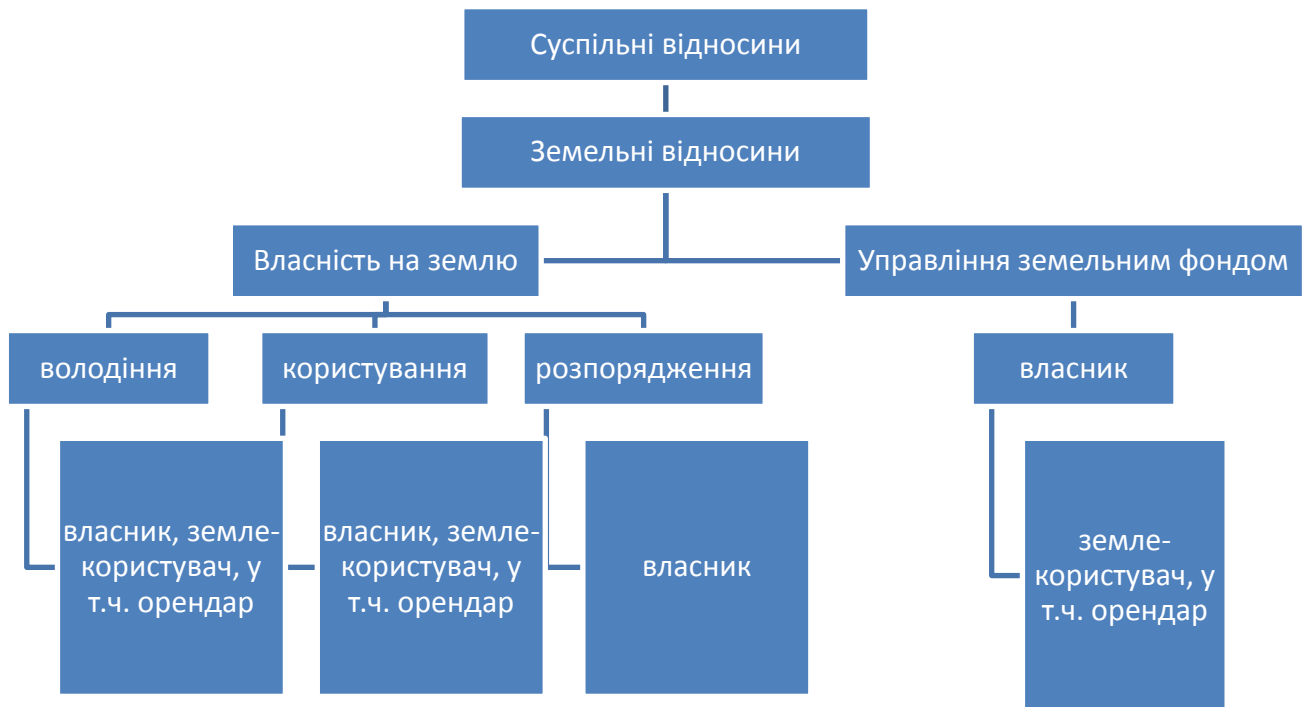


Рис. 1.2. Схема ключових елементів земельних відносин

Як бачимо, земельні відносини, як різновид суспільних відносин мають власну систему елементів, які формуються навколо власності на землю і управлінням нею. Відповідно до першого, земельні відносин відбуваються в межах володіння, користування і розпорядження землею. При цьому, право розпоряджатися землею мають виключно власники, тоді як володіти і користуватися можуть як власники, так і землекористувачі. Управляти землею можуть власники, які, одночасно користуються нею чи мають її на умовах оренди. Таким чином, основою земельних відносин ж право власності на землю.

В залежності від сфери використання землі, відносини, які формуються з цього приводу можуть набувати різних форм, ознак і параметрів. Так, як складова виробничих відносин земельні відносин підпорядковуються об'єктивному економічному закону, що вимагає обов'язкової відповідності виробничих відносин рівню і характеру продуктивних сил суспільства. У

випадку їх невідповідності виникає потреба у регулюванні земельних відносин запровадженням нових норм земельного права та відповідного економічного механізму. Як свідчить історія, зміна земельних відносин або їх удосконалення відбувається здійсненням земельної реформи.

Земельна реформа є одним із напрямів загальної економічної реформи. В Україні причиною здійснення земельної реформи став перехід від командно-адміністративної системи господарювання до системи ринкових відносин. Відповідно до сутності та механізмів ринкової економіки, приватна власність на засоби виробництва є одним із основних її принципів, на якому базується дія економічних законів. В Україні, окрім зміни статусу і власника земельних угідь, реформа вимагала вжиття цілого комплексу заходів, спрямованих на перерозподіл земель між ефективними власниками шляхом оформлення відповідних земельних актів. Завданням таких змін було забезпечення рівності у правах на землю, між головними суб'єктами земельних відносин (державою, суб'єктами господарювання, населенням, інвесторами тощо).

З точки зору соціально-економічних процесів, до 1990 року усі земельні ресурси перебували у власності держави, їх використання врегульовувалося на найвищому рівні. В результаті політичних та економічних трансформацій, які супроводжувалися здобуттям незалежності та побудови інституційного середовища України, більшість земель перейшли у приватну власність із делегуванням частини повноважень щодо розпорядження землею та її користуванням. В результаті трансформацій власності і господарської системи, спочатку (в 1995-1999 роках) близько 50 % земель було акумульовано у власності колективних сільськогосподарських підприємств, потім (починаючи із 1999 року по цей час) у приватну власність перейшло більше 50 % усього земельного фонду. В результаті, приватні землевласники стали основними землекористувачами в країні.

Усі земельні угіддя перебувають у власності та користуванні трьох основних категорій – сільськогосподарських підприємств – як основних землекористувачів, громадян, як основних землевласників та інших категорій користувачів, таких, як підприємства інших сфер економічної діяльності,

державних установ, підприємств та організацій, природо заповідні землі тощо (рис. 1.3).



Рис. 1.3. Структура землекористування України за власниками і користувачами за даними 2015 р., % [63, с. 30]

Як видно із рисунка, основними власниками та користувачами землі в Україні є так звані інші категорії користувачів. У їх користуванні перебуває понад 22,6 млн. га землі. Трохи менше землі – у користуванні сільськогосподарських підприємств – 21,4 млн. га, у користуванні громадян – 16,3 млн. га.

Більшість сільськогосподарських угідь зосереджено у користуванні сільськогосподарських підприємств і громадян – 48,6 % і 36,8 % відповідно. У користуванні інших категорій зосереджено менше 15 % сільськогосподарських угідь. Що ж стосовно сільськогосподарських підприємств, то у їх користуванні перебуває понад 10,7 млн. га угідь, при цьому, понад 95 % від цього обсягу – у користуванні недержавних агроформувань – приватних підприємств, фермерських господарств, господарських товариств тощо. У користуванні

державних підприємств залишилося лише 4,5 % угідь. В даному контексті відмітимо тенденцію, відповідно до якої рілля в структурі землекористування недержавних сільськогосподарських підприємств займає 92 %, тоді, як у державних підприємствах цей показник – 82,6 %. Відповідно до цього, в користуванні державних підприємств значно більше пасовищ і сіножатей. Це свідчить про, в основному, рослинницьку спеціалізацію більшості новоутворених агроформувань і їх прагнення до отримання швидкої ліквідності капіталу, чого набагато складніше досягнути у тваринництві (табл. 1.1).

Таблиця 1.1

Структура землекористування в Україні за 2015 р.

Показники	Загальна земельна площа, тис. га	Усі сільськогосподарські угіддя		з них						
		тис. га	% від загальної земельної площі	рілля		сіножаті		пасовища		
				тис. га	% від усіх с/г угідь	% від загальної земельної площі	тис. га	% від усіх с/г угідь	тис. га	% від усіх с/г угідь
Усього земель	60354,9	42726,4	70,8	32541,3	76,2	53,9	2406,4	5,6	5434,1	12,7
Землі с/г підприємств і громадян	37747,6	36453,3	96,6	31131,9	85,4	82,5	1570,6	4,3	2830,2	7,8
у тому числі										
землі сільськогосподарських підприємств	21450,8	20746,9	96,7	19476,1	93,9	90,8	404,4	1,9	664,3	3,2
з них										
державних	1118,1	937	83,8	773,9	82,6	69,2	33,2	3,5	95,4	10,2
недержавних	20332,7	19809,9	97,4	18702,2	94,4	92,0	371,2	1,9	568,9	2,9
землі громадян	16296,8	15706,4	96,4	11655,8	74,2	71,5	1166,2	7,4	2165,9	13,8
Землі користувачів інших категорій	22607,3	6273,1	27,7	1409,4	22,5	6,2	835,8	13,3	2603,9	41,5

Серед земель громадян рілля займає 71,5 % від площі сільськогосподарських угідь. При цьому, значними є обсяги сіножатей й пасових – 7,4 % і 13,8 % відповідно. Окрім того, значними є площі сіножатей і пасовищ у користуванні інших категорій – 13,3% ц 41,5 %. Переважно такими

категоріями є сільські та селищні ради, в яких основні резервні землі складають якраз зазначені види угідь [63, с. 50].

Як бачимо, одним із результатів земельної реформи стало суттєве збільшення угідь у користуванні приватних землевласників. Проте, реалізація реформи в контексті загальноекономічних змін передбачала не тільки зміну власника і вдосконалення форм господарювання, вона також спрямовувалася на удосконалення структури земельних і сільськогосподарських угідь, їх раціональне використання, поліпшення якості ґрунтів та забезпечення їх захисту від негативного впливу природи та антропогенної діяльності, ведення земельного кадастру та інші заходи. Серед задекларованих цілей, на жаль не всі вдалося втілити.

Можливо, вагомими причинами недостатнього рівня ефективності реформи стало недотримання ключових принципів здійснення реформи, серед яких:

- добровільність і демократичність змін із максимальним залученням цільових землевласників – селян;
- дотримання соціальної справедливості та психо-емоційного сприйняття реформи населенням;
- забезпечення державної підтримки через фінансові, політичні, організаційні, матеріально-технічні та інші інструменти;
- погодження і одночасне здійснення разом із вдосконаленням соціальних процесів у сільській місцевості;
- максимальне використання в процесі реформ комісій, комітетів, робочих груп тощо;
- впевненість в успіхові, доцільності та раціональності реформи.

Загалом, трансформування земельних відносин в процесі здійснення реформ здійснювалося за наступною схемою (рис. 1.4).

Основою забезпечення земельної реформи стали її наукове обґрунтування, засноване на узагальненні досвіду реформ в різних країнах світу, особливо в країнах Центральної і Східної Європи, адаптоване до внутрішніх умов, а також нормативно-правове забезпечення у вигляді норм та

методик різного роду процедур. Як уже зазначалося, першим кроком на шляху земельних трансформації стали роздержавлення земель і їх приватизація. При цьому, землі, які залишилися у державній власності – це в основному землі запасу, резервний земельний фонд і землі, які не підлягають роздержавленню зважаючи на специфіку їх використання.

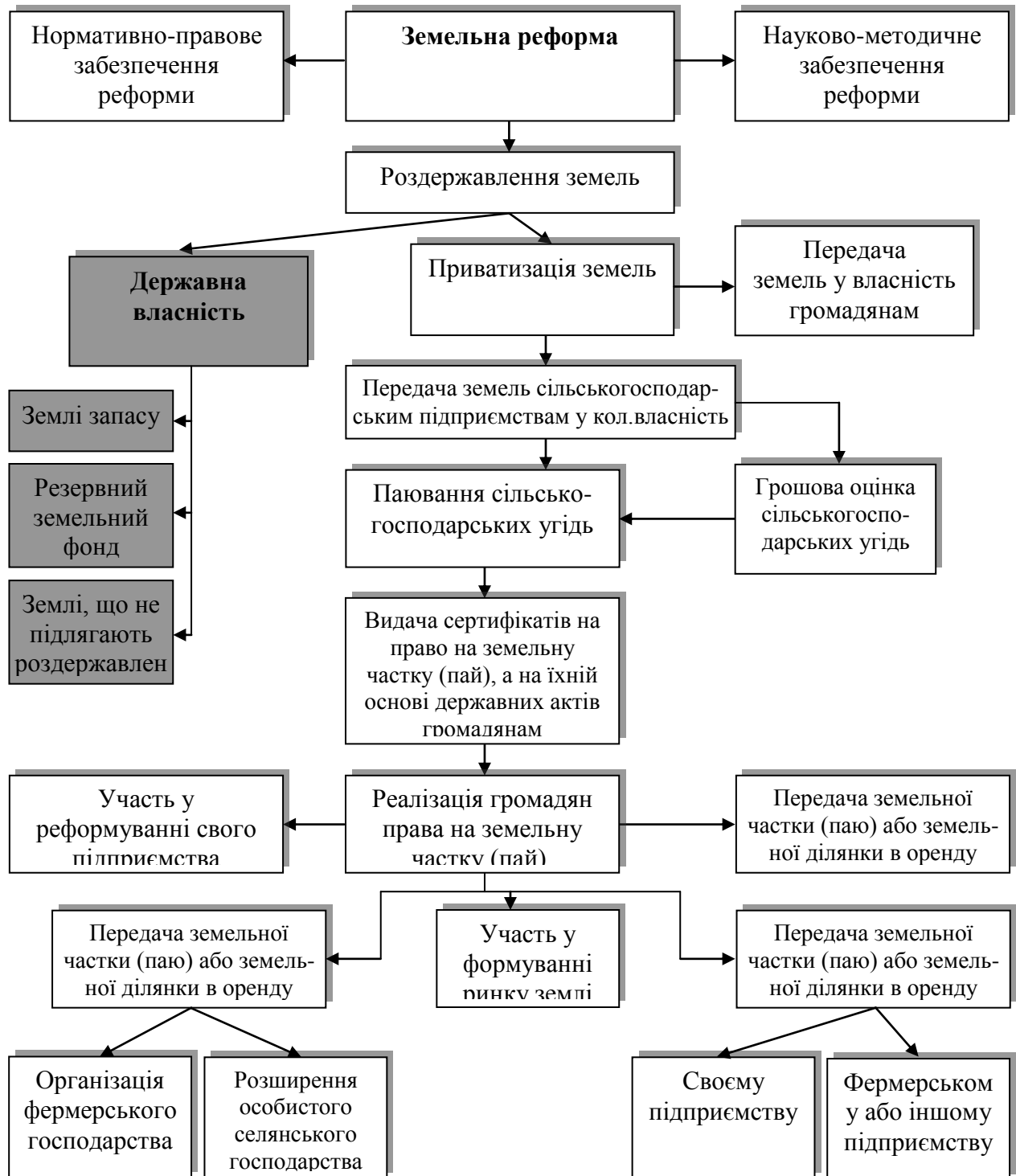


Рис. 1.4. Загальна схема реалізації земельної реформи в Україні

Метою роздержавлення і приватизації землі були її передача у власність громадянам, а також сільськогосподарським підприємствам у приватну власність. Землі сільськогосподарських підприємств при цьому отримали грошову оцінку і були піддані паюванню. В результаті паювання громадяни отримали сертифікати на право власності на земельний пай, а на їхній основі – державних актів.

Після отримання офіційного документа, що свідчить про право власності на земельну ділянку, громадяни отримали можливість приймати участь у реформуванні свого підприємства, вносячи свій пай до статутного фонду підприємства або передати її в оренду для користування іншим суб'єктом аграрного підприємництва. Остання форма розпорядження земельною ділянкою може реалізовуватися у наступні способи:

- передача земельного паю в оренду своєму підприємству, в межах якого земля перебувала до розпаювання;
- передача земельного паю іншому підприємству чи суб'єкту господарювання;
- організація на основі земельного паю власного фермерського підприємства;
- розширення особистого селянського господарства.

Сьогодні основна частина селян реалізують своє право власності на землю шляхом передачі своєї ділянки в оренду агроформування різних організаційно-правових форм господарювання. Кількість таких землевласників – більше 5 млн. осіб або 83,5 % від чисельності осіб, які отримали сертифікат на право власності на землю.

Загалом, згідно Земельного кодексу, оренда землі – це форма землекористування, за якої власник земельної ділянки (орендодавець) передає земельну ділянку іншій особі (орендареві) за оренду плату з метою провадження певної діяльності [43]. Окрім земельного кодексу, орендні земельні відносини врегульовуються спеціальним законом Про оренду землі, в межах якого визначаються відносини щодо:

- правових засад оренди землі;

- договірною урегулювання оренди;
- процедури переходу права на оренду земельної ділянки;
- суборенди землі;
- відчуження права на оренду землі;
- набуття права власності на земельну ділянку;
- страхування об'єкта оренди;
- захисту прав орендаря і орендодавця;
- відшкодування збитків за пошкодження об'єкта оренди;
- розміру орендної плати за землю та порядок її сплати тощо

Основні положення щодо орендної плати за землю передбачають можливість здійснення оплати як у грошовій так і, за бажанням, натуральній формі. При цьому, розмір орендної плати встановлюється у договорі відповідно до домовленості між орендарем і орендодавцем. Проте, з метою уникнення зловживань і захисту інтересів селян у цих відносинах, Президентом України було видано Указ “Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян-власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)” від 02 лютого 2002 р. № 92/2002. В указі зазначено, що зважаючи на пріоритетність соціального захисту сільського населення, плата за оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення не може бути меншою, ніж 3 % від вартості земельної ділянки, навпаки, повинна поступово збільшуватися в залежності від результатів господарської діяльності підприємства-орендаря.

Загалом, структура землекористування в Україні формувалася в декілька етапів, який передбачав як різкі раптові зміни правил і умов, так і їх поступову еволюцію на протязі тривалого періоду часу. Внаслідок цього, більшість землекористувачів сьогодні не мають тривалих традицій діяльності “на землі”. Їхня земля не була передана у спадок чи придбана для збільшення вже існуючих угідь. Для більшості із них, ця земля була отримана в результаті перерозподілу власності на засадах рівного права усіх працівників колишніх колгоспів на рівну частину землі і майна. При цьому не було враховано ні прагнення самих працівників, ні їх заслуги, ні їх спроможність до ведення

господарської діяльності. Як наслідок, значні площі сільськогосподарських угідь перебувають у власності і користуванні осіб, які їх не обробляють або не вміють робити це ефективно.

Відповідно до цього, вважаємо за доцільне наголосити на потребі в дослідженні господарсько-правових відносин в сфері землеволодіння і землекористування на предмет можливості перерозподілу сільськогосподарських угідь на користь ефективних землекористувачів.

1.3. Особливості управління земельними ресурсами сільського господарства

Наголошуючи на важливому значенні землі для сільськогосподарського виробництва ми відмічали її ключову властивість для галузі – родючість. Родючість – виступає здатністю, спроможністю землі накопичувати і утримувати вологу, забезпечувати нею рослин, накопичувати і перетворювати мінеральні і органічні речовини у форму, сприятливу для споживання рослинами, а також забезпечувати процес вегетації рослин за рахунок аерації – забезпечення їх достатнім об'ємом кисню в зоні кореневої системи. Названі фактори родючості суттєво відрізняються в різних ґрунтах, для різних рослин, а також в різних кліматичних умовах. Відповідно до ступеня наявності чи відсутності у ґрунтах певних властивостей визначають їхню родючість.

Прийнято виділяти наступні види родючості (рис. 1.5):

Як бачимо, визначення рівня родючості ґрунтів залежить не тільки від їх стану, але й від бази оцінювання та факторів, які беруться до уваги. Так, в окремих випадках, родючість ґрунтів можна оцінювати одночасно за усіма критеріями.

Родючість ґрунтів та її параметри відіграють важливу роль не тільки для визначення цінності землі чи продуктивності землі. Вона також враховується при прийнятті рішення щодо структури посіву, набору культур тощо. Тобто, володіючи інформацією про хімічний та біологічний склад ґрунту можна

прийняти рішення щодо покращення стану землі за рахунок внесення відповідних речовин та засобів, або щодо підвищення рівня урожайності.

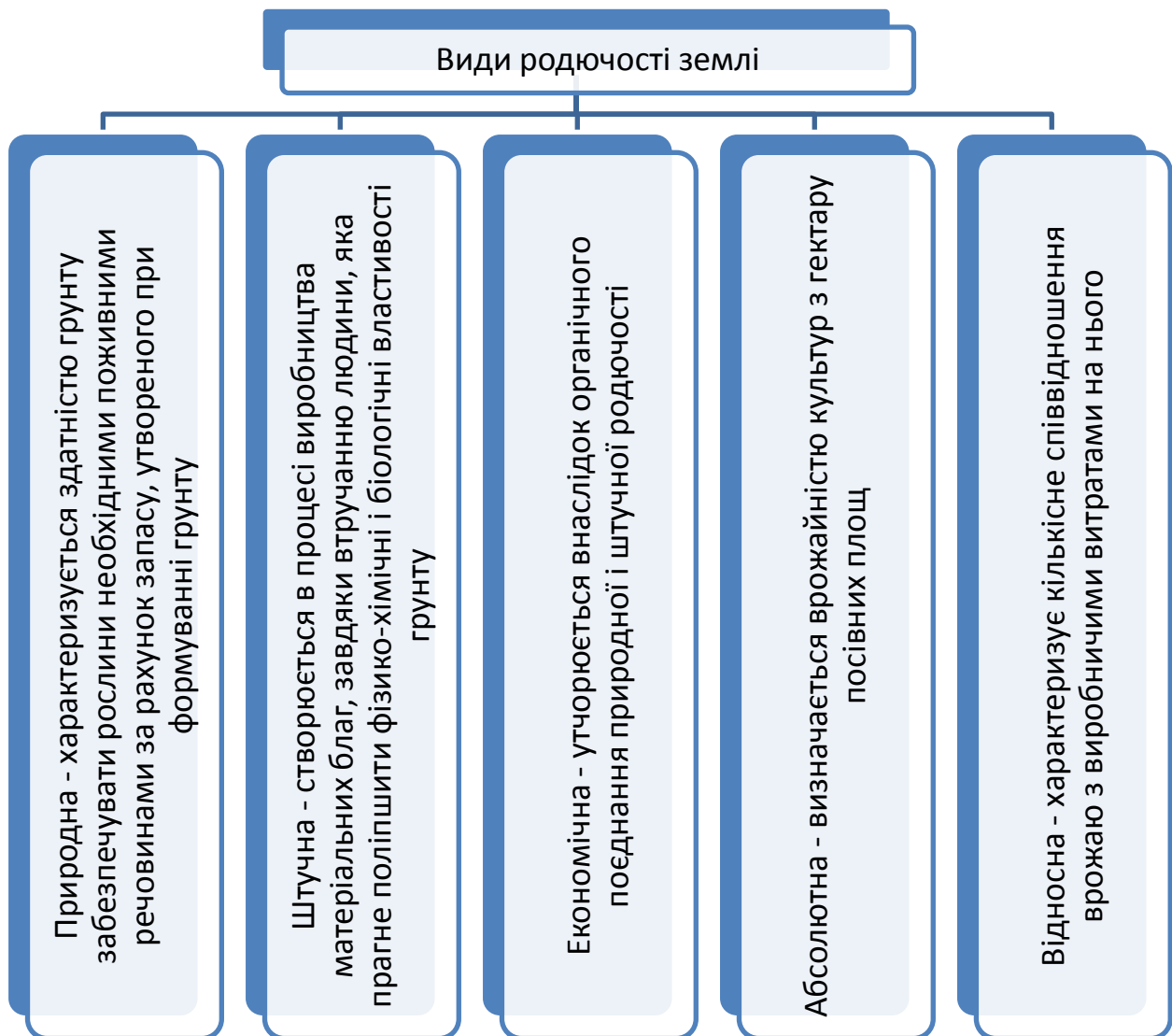


Рис. 1.5. Види родючості землі [52; 24].

В контексті управління земельними ресурсами, важливе місце відводиться процесу управління родючістю землі. Її основне завдання полягає у тому, щоб обрати найбільш сприятливий набір культур, поєднати його у найоптимальнішу структуру посівних площ, визначити сівозміни, розробити технологічні карти вирощування сільськогосподарських культур із чіткими вказівками щодо переліку та періоду виконання технологічних операцій,

переліку та періоду застосування засобів захисту рослин, мінеральних та органічних добрив тощо. Зазначимо, що з точки зору зростання, для підвищення природної урожайності потрібно застосовувати довготривалі заходи, спрямовані на відновлення ґрунтів, вжиття заходів щодо рекультивації землі, відновлення органічної активності тощо. Якщо ж мова йде про штучну родючість, то тут, основне завдання полягає у визначенні правильної пропорції препаратів та їх обсягу.

Абсолютна і відносна урожайність є різновидами економічної урожайності. Вони враховуються при потребі оцінити економічні процеси і механізми, визначити їх вплив на кінцеву економічну продукцію. При цьому, при проведенні обчислень до уваги беруться не тільки природній фактор родючості, але й стан ринкової кон'юнктури тощо, зокрема вартість матеріалів, використаних при вирощуванні культури, ціна реалізації продукції.

На дохідність аграрних підприємств також істотно впливає місцеположення земельних ділянок. Це пов'язано, по-перше, з тим, що із збільшенням віддалі між угіддями підприємств і ринком збуту сільськогосподарської продукції та ринком придбання матеріальних ресурсів транспортні витрати підприємств зростають, отже, збільшується собівартість вироблених ними товарів. Величина цих витрат залежить від стану шляхів сполучення і ступеня їх компенсації заготівельними й переробними підприємствами (організаціями), що інколи спостерігається нині, але це не змінює характеру впливу цієї закономірності. По-друге, в умовах розвинутого ринку ціни на сільськогосподарську продукцію мають тенденцію до зниження із збільшенням віддалі між центральним ринком збуту і місцерозташуванням аграрних підприємств. Адже на місцевих ринках попит на сільськогосподарські товари менший, ніж на центральних, а пропозиція тут відносно вища. Відповідно до дії законів ринку це неодмінно призводить до зниження ціни.

Управління земельним фондом з точки зору його територіального розміщення суттєво ускладнюється відсутністю вільного ринку землі, на якому одні землі можна було б продати, інші – купити, оптимізувавши таким чином територіальну конфігурацію угідь. В сучасних умовах при оптимізації

земельного банку намагаються зазвичай сформувати цілісні земельні кластери, наближені один до одного, які обслуговуються групою сільськогосподарської техніки.

Зважаючи на різницю у кліматичних умовах, серед земель сільськогосподарського призначення є землі, яким бракує вологи, а також землі із надмірним зволоженням. Для покращення стану таких ґрунтів, застосовують меліорацію – зрошення чи осушування. Такі роботи є досить дорогими, що обумовлює здорожчання вартості землі і продукції, яка на ній вирощується. Проте, рішення щодо доцільності меліорації приймається індивідуально в кожному випадку.

Господарське використання землі відрізняється від використання інших засобів виробництва – будівель, споруд, машин тощо. На відміну від них, земля не переносить своєї вартості на продукцію, вона не зношується. За правильного її використання, земля може тільки покращувати свої характеристики.

Процентне відношення окремих видів сільськогосподарських угідь до їх загальної площі визначає структуру сільськогосподарських угідь. Найінтенсивніше використовуються рілля і багаторічні культурні насадження. Тут виробляють найбільший обсяг валової і товарної продукції сільського господарства. Незважаючи на це, підвищувати їх питому вагу можна лише до раціональної межі, перехід за яку може призвести до вітрової і водної ерозії, руйнування родючості ґрунту і, як наслідок, до істотного зниження врожайності.

З урахуванням даної обставини і з метою широкомасштабного впровадження природоохоронних заходів у найближчій перспективі необхідно вивести із сільськогосподарського обороту 10-12 млн. га еродованих земель, що дасть змогу істотно знизити ступінь розораності угідь. Перехід одних земельних угідь в інші називають трансформацією земельного фонду. Завдання підприємств – забезпечити переведення менш продуктивних угідь у більш продуктивні, наприклад, заліснення ярів і балок, залуження деградованих земель, переведення природних пасовищ у сіножаті тощо.

Окрім забезпечення управління родючістю ґрунтів, земельні ресурси потребують комплексного управління, яке полягає у цілеспрямованій координації зусиль, раціональному підборі форм власності на землю та форм організації її використання. Загалом, вважається, що управління земельними ресурсами – це цілісний процес безперервного покращення стану земельних відносин та форм їх використання. Він передбачає досягнення і подальший розвиток раціонального землеволодіння, землевпорядкування і землекористування, визначення оптимальної пропорції щодо розподілу угідь між галузями економіки із врахуванням економічних та екологічних умов. Основне завдання в аспекті управління земельними ресурсами, відповідно до сучасних існуючих тенденцій передбачає забезпечення сталого землекористування, відповідно до якого, земля, сприяючи досягненню соціально-економічного результату (забезпечуючи запланований обсяг виробництва сільськогосподарської продукції чи розміщення виробничих, інфраструктурних, соціальних чи інших об'єктів) не втрачає своїх властивостей, не погіршує показники родючості, стійкості до ерозії і т.д.

В Україні процес управління земельними ресурсами відбувається через застосування загальних і спеціальних норм чинного законодавства, забезпечення їх вимог, контролю за використанням і охороною земель відповідно до призначення, а також застосування відповідних заходів та ліквідацію порушень у разі потреби. В сучасній практиці управління земельними ресурсами все більшої популярності набуває підхід, відповідно до якого пріоритет відводиться не вирішенню конфліктної ситуації чи пом'якшенню наслідків порушень після їх скоєння, а спрямовування усіх зусиль на попередження порушень – іншими словами – здійснити превентивні заходи запобігання втратам.

Ієрархія структури раціонального управління земельними ресурсами в Україні є досить складна і багатогранна. Залежно від повноважень, структури, мети і завдань, що реалізують державні органи у сфері управління земельними ресурсами, можна вирізнити такі форми управління: загальне, спеціальне і регіональне.

А.М. Третяк, розширяючи сутність управління земельними ресурсами в ринкових умовах, доповнює, що це «процеси реєстрації і розповсюдження інформації про власність на землю, вартість і використання землі та пов'язаних із нею ресурсів» [43]. До таких процесів він відносить визначення прав на землю та меж земельних ділянок щодо землеустрою, детальне підтвердження належними документами і наданням відповідної інформації, яка необхідна для функціонування обігу земельних ділянок.

Пізніше він відзначає, що основна проблема організації системи управління земельними ресурсами, яка відповідає вимогам перехідної економіки, полягає у незабезпеченні відповідною науковою базою, зокрема дефіцитом знань про раціональні масштаби державного втручання в процес розподілу, використання і відновлення земельних ресурсів, ефективні механізми поєднання адміністративних і ринкових способів регулювання цих процесів, оптимальні організаційні структури і форми управління ними [].

Одна із проблем, в цьому контексті тісно пов'язана із низьким рівнем адаптації ринкових методів управління в системі національного менеджменту, який переживає період становлення. Сам менеджмент сьогодні охоплює усі сфери життя суспільства – виробництво, торгівля, фінансовий сектор, інформаційні процеси, соціальна сфера тощо. Він має багаторівневу структуру, яка передбачає існування відповідних механізмів на рівні держави, галузі, регіону чи самого підприємства. Така багаторівнева структура забезпечує єдність управління відповідно до концептуальних засад держави, реалізуючи розроблену загальнодержавну стратегію щодо управління земельними ресурсами через реалізацію тактичних завдань регіонального та галузевого рівня, а також оперативних завдань, які постають перед кожним підприємством, суб'єктом господарювання чи спеціалізованою установою. Загальна структура управління земельними ресурсами в Україні зображена на рисунку 1.6.

Активна складова системи управління земельними ресурсами реалізується через суб'єкти. Вони поділяються на дві основні категорії: ті, що забезпечують і здійснюють вплив на макрорівні (державне управління), мезорівні (міське управління) і мікрорівні (внутрішньогосподарське

управління). На макрорівні управління земельними ресурсами поділяється на таке, що здійснюється органами загальної і спеціальної компетенції. Воно має чітку територіальну прив'язку і не залежить від категорії земель. На відміну від нього, відомче управління, яке також реалізується на макрорівні реалізується за принципом підвідомчого підпорядкування не залежить від території.



Рис. 1.6. Багаторівнева структура управління земельними ресурсами в державі.

Місцеве управління здійснюється органами місцевого самоврядування і не залежить від відомчого підпорядкування, воно може мати як загальний, так і спеціальний характер.

Внутрішньогосподарське управління земельними ресурсами здійснюється безпосередньо землевласниками і землекористувачами відповідно до їх цілей і завдань.

Управління земельними ресурсами реалізується на засадах комплексності, воно стосується інтересів багатьох суб'єктів господарювання та суспільних відносин. Це потребує використання системного підходу як ключового в процесах, пов'язаних із використанням земельних ресурсів, їх охороною, погодженням рішень організаційного, технологічного та екологічного характеру.

В традиційному менеджменті, реалізація системного підходу передбачає оцінку внутрішніх складових підприємства та його зовнішнього середовища з точки зору можливості забезпечувати реалізацію намічених цілей і досягати бажаних результатів. Головною метою земельної реформи було створення системи земельних відносин у країні на основі забезпечення рівності прав власності на землю для громадян, юридичних осіб, територіальних громад і держави. Реалізація цієї мети передбачала розв'язання таких завдань:

- корінні зміни форм власності на землю;
- забезпечення громадян земельними ділянками;
- запровадження плати за землекористування;
- створення передумов формування ринку землі.

Як можна судити, на даному етапі нереалізованими залишився лише останній пункт, оскільки ринок землі досі не сформований, а для його запровадження, окрім прийняття ключового рішення потрібно розробити і здійснити ряд нормативних та організаційних заходів, спрямованих на захист інтересів селян та ключових українських землекористувачів.

Мета є ключовим елементом внутрішнього середовища системи управління земельними відносинами. Вона визначає напрям і ключові завдання за якими буде здійснюватися усе управління. Для їх реалізації необхідно задіяти такі елементи як:

- персонал – в залежності від рівня – це або апарат управління державних структур загального чи спеціального характеру, або орган чи апарат

управління, який вирішує оперативні завдання щодо земельних відносин на рівні підприємства. Наприклад – укладення угод щодо оренди земельних ділянок, виплати орендної плати, формування структури землекористування тощо;

- технологія – в контексті управління земельними відносинами основи технології складають методичні розробки (рекомендації, процеси і процедури, наприклад процедури оформлення актів на право власності на земельну ділянку), органи управління та спеціалізовані установи, які реалізують визначені державою функції, а також інструменти. Які при цьому використовуються;

- культура – це сукупність норм і правил, відповідно до яких відбувається здійснення земельних відносин. Її основу складають нормативна база (закони, укази, постанови тощо), морально-етичні норми в суспільстві, а також, зважаючи на важливість проблеми, - політичні аспекти земельних відносин;

- структура – це система взаємовідносин між органами влади, спеціалізованими установами, підприємствами, землекористувачами з приводу землеволодіння, землекористуванні і землевпорядження [71, с. 102].

Сам механізм управління земельними відносинами передбачає поєднання усіх названих елементів на засадах ключових положень. Головним завданням, яке найбільше дискутується з приводу досліджуваного питання – це пропорція застосування методів управління, серед яких – економічні, адміністративні та соціально-психологічні.

Основа економічних методів полягає у забезпеченні бажаного впливу за допомогою економічної зацікавленості. Основними інструментами таких методів є:

- диференціальна рента плати за землю;
- матеріальне винагородження за раціональне використання земельних угідь, заохочення до бережного ставлення до землі;
- захист в питаннях вилучення земельних угідь сільськогосподарського призначення на інші цілі;

- сприятлива фінансова, податкова та економічна політика (спеціальні режими землекористування, пільговий режим оподаткування, спеціальну умови землекористування тощо).

Економічні методи управління земельними ресурсами передбачають застосування різного роду стягнень, виплат та інших заохочень позитивного та негативного характеру, які дозволяють вирішувати поставлені завдання.

Адміністративні методи управління земельними ресурсами засновані на визнанні законності і підпорядкування в питаннях земельних відносин. Головні інструменти адміністративного впливу реалізуються через систему нормативних актів та відомчих установ, в межах яких визначено правила, процедури, механізми володіння, користування та впорядкування землі. Адміністративні методи поділяються на організаційні і розпорядчі, відповідно до чого, перші визначають структуру управління земельними ресурсами, а другі – норми. Загалом, адміністративні методи є досить ефективні, але вони вимагають чіткої роботи усіх пов'язаних структур. Загальна система органів управління земельними ресурсами наведена на рис. 1.7.

Як бачимо, система адміністративного управління земельними ресурсами є досить ґрунтовною. Вона охоплює різні рівні та різні напрями земельних відносин. Вона є комплексною і охоплює як правові, так і організаційні чи розпорядчі аспекти відносин.

Соціально-психологічні методи в системі управління земельними ресурсами мають дуже обмежений вплив. Вони реалізуються через переконання та інформаційний вплив на відчуття людей, пов'язані із землею. Для використання таких методів потрібно, щоб суспільство було готове до їх сприйняття. Це потребує проведення спеціальних заходів з метою інформування і популяризації ключових засад та ідей земельної реформи. На жаль, сьогодні головні пріоритети в землекористування – не збереження її і примноження її властивостей, а навпаки – короткочасне отримання вигоди від землекористування. Відповідно до цього, актуальним є завдання щодо зупинки таких процесів за допомогою усіх вище описаних методів.



Рис. 1.7. Органи державної влади, що здійснюють управління земельними ресурсами в Україні та їх компетенції [18; 23; 40].

В цілому, система управління земельними ресурсами має свої особливості, які ґрунтуються на самих властивостях землі, ґрунтів, процесах, що відбуваються в середині них, а також на суспільно-економічних процесах, в

межах яких відбувається землекористування. При цьому дуже важливо досягнути балансу між використанням властивостей землі з точки зору задоволення економічних потреб людства, а також із точки зору потреби у її збереженні.

Висновки до розділу 1.

1. Земля – надзвичайно важливий фактор для людства. Вона виступає базою для просторового розміщення об'єктів життєдіяльності, виступає елементом виробництва у сільському господарстві, а також має значну цінність як ресурсний фактор. Сьогодні відбуваються процеси, які знецінюють вартість землі, сприяють її забрудненню, зниженню потенційних можливостей тощо. Тому, доцільно було б вжити комплекс заходів, спрямованих на формування бережливого ставлення до неї.

2. З позиції господарської діяльності земля – різновид відновлюваних ресурсів, які мають такі елементи як: ґрунтовий покрив, клімат, рельєф, водний режим, рослинність. Вона в значній мірі складається з мікроорганізмів, що обумовлює її вагоме значення для ряду суспільних наук. Проте, в економіці, окрім біологічної складової враховуються також такі параметри, як віддаленість від виробничих потужностей та зон споживання, структура ґрунтів, ступінь їх придатності для будівництва, розміщення виробничих потужностей тощо.

3. Сільськогосподарське використання землі обумовлює його зв'язок із цілою сукупністю наук, які, об'єднуючись, формують методичну базу дослідження. Аналіз угідь, засвідчив великий потенціал, яким володіє наша країна у межах досліджуваної сфери. Окрім значної площі, для наших земельних угідь характерними є високий рівень їх придатності до ведення сільськогосподарської діяльності за рахунок поєднання ґрунтових, кліматичних, антропогенних, екологічних та інших показників.

4. Земельні відносини є різновидом суспільних відносин, які виникають навколо взаємодії людей з того чи іншого приводу. На сьогоднішньому етапі в Україні відбуваються структурні трансформації, спрямовані на роздержавлення, приватизацію та організацію раціональної структури

землекористування. Результатом цього є зосередження значних площ земельних угідь у приватній власності, а також формування системи землекористування заснованої на орендних відносинах. Основними землекористувачами на сьогодні є недержавні сільськогосподарські підприємства і громадяни.

5. Реалізація земельної реформи в Україні регулюється системою нормативно-правових актів. При цьому, її основні положення врегульовуються Конституцією України і Земельним кодексом. Орендні правовідносини регулюються спеціальним законом “Про оренду землі”. Цей закон визначає умови земельних відносин з приводу оренди і встановлює обмеження.

6. Основним фактором, який вимагає раціонального управління земельними ресурсами в сільському господарстві є родючість. В залежності від її характеристики вона має декілька різновидів. Рівень родючості ґрунтів відрізняється в різних місцях, тому він часто слугує основою для порівняння якості ґрунтів з точки зору сільського господарства. В сьогоднішніх умовах, важливо не тільки отримати в користування родючі землі, але й зберегти їх в якнайкращому стані. Тому, все більшої актуальності набувають спеціальні заходи, спрямовані на бережливе ставлення до землі, раціональні технології використання угідь, заходи рекультивації тощо.

7. Окрім управління родючістю ґрунтів вагомим елементом менеджменту земельних ресурсів є його організаційний аспект, спрямований на формування оптимальної структури землекористування, дотримання технологій виробництва та землекористування, забезпечення досягнення головної мети земельної реформи і контролю. Відповідно до цього, управління земельними ресурсами відбувається на засадах системного підходу, який, зокрема, передбачає виокремлення складових внутрішнього середовища та методів управління.

РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ СІЛЬСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА ТЕРНОПІЛЬСЬКОГО РАЙОНУ

2.1. Загальний стан земельного забезпечення сільськогосподарських підприємств Тернопільського району

Розвиток адміністративної одиниці країни в значній мірі залежить від її ресурсного забезпечення. Так, від трудових ресурсів залежить обсяг праці, який можна застосувати для вирішення виробничо-господарських завдань, від фінансів – основні економічні та інвестиційні можливості, платоспроможність та потенціал розвитку, від земельних ресурсів – можливість розташовувати виробничо-господарські та інфраструктурні об'єкти, забезпечувати виробництво продовольчої продукції та сільськогосподарської сировини для інших секторів економіки.

Тернопільський район сьогодні формує третій рівень адміністративного підпорядкування в системі взаємовідносин країна, область, район, населений пункт. Відповідно до цього, він займає 5,4 % площі Тернопільської області (74,9 тис. га), тоді, як сама область – 2,7 % (967 тис. га) від загальної площі сільськогосподарських угідь країни, в тому числі 831 тис. га ріллі (рис. 2.1).

З таблиці видно, що площі сільськогосподарських угідь і ріллі на протязі останніх 15 років дещо скоротилися (угіддя – майже на 2 млн. га, рілля – на майже на 300 тис. га). При цьому, якщо сільськогосподарські угіддя скоротилися майже по усіх регіонах, окрім Херсонської області, то рілля – лише в 15 областях. При цьому, найбільше скорочення обсягів сільськогосподарських угідь було зафіксовано в Житомирській області – майже 15 %, то найбільше скорочення обсягу ріллі – в Луганській – 7,3 %. Для Тернопільської області характерним був середній рівень скорочення площі ріллі і сільськогосподарських угідь – на 1,8 % і 6,1 % відповідно.

Окреслені тенденції є досить типовими для регіонів України, зважаючи на зменшення поголів'я тварин і кризовий стан тваринництва в цілому. Відповідно до цього, більшість із вилучених із сільськогосподарського обороту земель – це сіножаті і пасовища, в меншій мірі – рілля. В більшості випадків це

пов'язано зі зміною цільового призначення землі, виведення її з сільськогосподарського обороту в цілях будівництва об'єктів інфраструктури, житла та виробничих приміщень.

Таблиця 2.1

Динаміка володіння і користування сільськогосподарськими угіддями і ріллею в розрізі регіонів України

Регіон	Площа сільськогосподарських угідь у володінні і користуванні сільськогосподарських підприємств і населення, тис. га				Площа ріллі у володінні та користуванні сільськогосподарських підприємств і населення, тис. га			
	2000	2010	2015	2015 р. до 2000 р., %	2000	2010	2015	2015 р. до 2000 р., %
Україна	38421	36488	36452	94,9	31410	30932	31131	99,1
АР Крим	1547,6	1498,1	1470,4	95,0	1165,2	1196,7	1188,3	102,0
області								
Вінницька	1829	1813,2	1838,2	100,5	1639,8	1647,3	1667,3	101,7
Волинська	891,2	830,9	833	93,5	618,8	604,2	607,6	98,2
Дніпропетровська	2234,1	2198,7	2199,6	98,5	2073,2	2079,8	2082,6	100,5
Донецька	1918,7	1776,8	1777,1	92,6	1619,6	1559,5	1561	96,4
Житомирська	1516,8	1299,1	1290,4	85,1	1045,1	1023,7	1053,4	100,8
Закарпатська	433,4	405,5	387,7	89,5	198,7	194,1	192,5	96,9
Запорізька	2178,6	2132,4	2127,1	97,6	1884,6	1886,1	1880,9	99,8
Івано-Франківська	524,4	490	493,5	94,1	398,9	366,6	377,7	94,7
Київська	1560,7	1517,1	1513,6	97,0	1303,8	1282,3	1280,2	98,2
Кіровоградська	1862,6	1776,7	1791,1	96,2	1723,8	1717,7	1730,3	100,4
Луганська	1810,6	1721,2	1706	94,2	1323,4	1230,9	1227,3	92,7
Львівська	1131,9	1032,2	1009,5	89,2	765,9	722,2	719	93,9
Миколаївська	1841	1786,3	1777,2	96,5	1644,7	1642,5	1646,8	100,1
Одеська	2373	2217,6	2207,5	93,0	2024,3	1959,6	1961,8	96,9
Полтавська	1986	1873,8	1837	92,5	1712,2	1717,9	1713,1	100,1
Рівненська	905,7	830,5	789,6	87,2	636,3	623,9	614,5	96,6
Сумська	1547	1439,9	1447,9	93,6	1187,4	1147,2	1159,7	97,7
Тернопільська	1030,2	959,9	967,3	93,9	845,9	821,7	831	98,2
Харківська	2333	2177,9	2187	93,7	1916,4	1826,5	1851,1	96,6
Херсонська	1766,5	1760,8	1782,5	100,9	1653,1	1646,6	1672,6	101,2
Хмельницька	1501,6	1466,6	1484,2	98,8	1214,9	1194,1	1217,6	100,2
Черкаська	1359,8	1311,8	1316,8	96,8	1254,7	1236,6	1242	99,0
Чернівецька	458,6	449,2	442,6	96,5	332,8	325,3	322,1	96,8
Чернігівська	1879,4	1721,7	1751,2	93,2	1226	1279,1	1319,1	107,6

Оцінюючи динаміку показників наявності земельних ресурсів, відмітимо доцільність проведення аналізу з точки зору частки ріллі в загальному обсязі земельного фонду, а також з точки зору землезабезпеченості (табл. 2.2.).

Таблиця 2.2

Окремі співвідношення і забезпечення сільськогосподарськими угіддями і ріллею сільськогосподарських підприємств і населення в розрізі України

Регіони	Площа ріллі у відношенні до загальної площі сільськогосподарських угідь, тис. га				Припадає сільськогосподарських угідь на одного мешканця, тис. га				Припадає ріллі на одного мешканця, тис. га			
	2000	2010	2015	2015 р. до 2000 р., +/-	2000	2010	2015	2015 р. до 2000 р., +/-	2000	2010	2015	2015 р. до 2000 р., +/-
Україна	81,8	84,8	85,4	+3,7	78,5	80,0	85,2	+6,7	64,2	67,8	72,8	+8,6
АРК	75,3	79,9	80,8	+5,5	75,5	76,3	н/д	-	56,8	61,0	н/д	-
області												
Вінницька	89,7	90,9	90,7	+1,0	102,1	111,0	114,7	+12,6	91,6	100,8	104,1	+12,5
Волинська	69,4	72,7	72,9	+3,5	83,8	80,0	79,9	-3,9	58,2	58,2	58,3	+0,1
Дніпропетровська	92,8	94,6	94,7	+1,9	61,8	66,2	67,6	+5,7	57,4	62,6	64,0	+6,6
Донецька	84,4	87,8	87,8	+3,4	39,2	40,4	41,7	+2,5	33,1	35,4	36,6	+3,5
Житомирська	68,9	78,8	81,6	12,7	107,9	102,0	103,4	-4,4	74,3	80,4	84,4	+10,1
Закарпатська	45,8	47,9	49,7	+3,8	34,4	32,4	30,8	-3,6	15,8	15,5	15,3	-0,5
Запорізька	86,5	88,4	88,4	+1,9	111,8	119,0	121,3	+9,5	96,7	105,3	107,3	+10,5
Івано-Франківська	76,1	74,8	76,5	+0,5	36,9	35,5	35,7	-1,2	28,1	26,6	27,3	-0,8
Київська	83,5	84,5	84,6	+1,0	84,7	88,2	87,4	+2,7	70,7	74,6	73,9	+3,2
Кіровоградська	92,5	96,7	96,6	+4,1	162,4	177,2	184,1	+21,7	150,3	171,4	177,8	+27,5
Луганська	73,1	71,5	71,9	-1,2	69,9	75,7	77,4	+7,4	51,1	54,2	55,6	+4,5
Львівська	67,7	70,0	71,2	+3,6	42,7	40,6	39,8	-2,9	28,9	28,4	28,4	-0,5
Миколаївська	89,3	91,9	92,7	+3,3	143,9	151,6	153,4	+9,5	128,6	139,4	142,2	+13,6
Одеська	85,3	88,4	88,9	+3,6	95,4	92,9	92,4	-3,0	81,3	82,0	82,1	+0,7
Полтавська	86,2	91,7	93,3	+7,0	120,2	126,8	127,7	+7,5	103,6	116,3	119,1	+15,4
Рівненська	70,3	75,1	77,8	+7,6	76,8	71,9	68,0	-8,9	54,0	54,1	52,9	-1,1
Сумська	76,8	79,7	80,1	+3,3	117,4	125,0	130,1	+12,7	90,1	99,6	104,2	+14,1
Тернопільська	82,1	85,6	85,9	+3,8	89,6	88,8	90,8	+1,2	73,6	76,1	78,0	+4,4
Харківська	82,1	83,9	84,6	+2,5	79,4	79,4	80,4	+1,0	65,2	66,6	68,1	+2,8
Херсонська	93,6	93,5	93,8	+0,3	148,5	162,5	167,8	+19,3	139,0	152,0	157,4	+18,5
Хмельницька	80,9	81,4	82,0	+1,1	103,9	111,1	114,7	+10,7	84,1	90,4	94,1	+10,0
Черкаська	92,3	94,3	94,3	+2,0	95,8	102,7	105,9	+10,1	88,4	96,8	99,9	+11,5
Чернівецька	72,6	72,4	72,8	+0,2	49,4	49,6	48,6	-0,8	35,9	35,9	35,4	-0,5
Чернігівська	65,2	74,3	75,3	10,1	148,9	158,2	167,6	+18,7	97,1	117,5	126,2	+29,1

Як бачимо, в межах періоду дослідження – 15 років в Україні відбулися суттєві структурні зміни, пов'язані зі збільшенням площі ріллі в загальній структурі сільськогосподарських угідь. Така тенденція була зафіксована для усіх областей, крім Луганської. По Тернопільській області таке зростання склало 3,8 тис. га. Зважаючи на це, в середньому по Україні забезпечення населення ріллею зросло більше, ніж забезпечення сільськогосподарськими угіддями – 8,6 тис. га проти 6,7 тис. га на 100 мешканців. В результаті по Україні на сто мешканців припадає 85,2 га сільськогосподарських угідь, в тому числі – 72,8 га ріллі. По Тернопільській області – 90,8 тис. га і 78,0 тис. га на сто мешканців відповідно. Якщо накласти окреслені тенденції на загальний обсяг скорочення земель у користуванні володінні, то виявиться, що основним фактором приросту показників стало зменшення чисельності населення за вказаний період на більш ніж 6 млн. осіб. Як наслідок, зниження показника землезабезпечення або його мінімальний ріст зафіксовані в областях із найменшим рівнем депопуляції – Волинській, Закарпатській, Івано-Франківській, Львівській, Одеській, Рівненській і Чернівецькій.

Загалом, рівень забезпечення населення орними землями за областями України суттєво відрізняється від середнього значення – від 15,3 га на 100 осіб в Закарпатській області до 177,8 га на 100 осіб в Кіровоградській області.

Тернопільський район є важливою адміністративною одиницею Тернопільщини. Він розташований в центрі області на перетині головних магістральних шляхів, він безпосередньо наближений до обласного центру і головних місць виробництва і переробки сільськогосподарської продукції. Вигідне розташування району обумовлює його переваги з точки зору залучення інвестицій, забезпечення реалізації різного роду проектів.

Історично, Тернопільській район знаходиться в межах території, яка здавна була досить густо заселена, володіла високим рівнем розвитку та економічної активності. Він розташований в межах Волинсько-Подільської височини в зоні лісостепу. Його адміністративний склад включає 2 селища міського типу і 56 сіл. Територіально район межує з Підволочиським районом на сході, Збарзьким – на півночі, Зборівським – на сході, Козівським – на

південному сході та Теробовлянським – на півдні. Територія району – 74,9 тис. га, що становить 5,4 % від площі області. Це – сьомий показник серед 17 районів області. Протяжність території району становить 38 км з півдня на північ і 32 км – із заходу на схід. Форма території району – неправильна.

Сучасний рельєф району утворився в умовах інтенсивного підняття місцевості та процесів глибинної водної ерозії, головну роль у його формуванні відіграли річкові та поверхневі текучі води. Вони створили річкові долини, балки, яри. Днища долин заторфовані.

Рельєф району представлений двома комплексами – Тернопільська структурно-пластова рівнина і Товтрова гряда, в якій зосереджені зсуви і обвали. В результаті карстових процесів утворились блюдцеподібні западини, кар'єри, заповнені вапняками і пісками.

Населення району становить 66,6 тис. осіб, воно в основному сільське – 82,9 %. В селищах проживає лише 17,1 % мешканців. Із даної кількості, 13,2 тис. осіб – зайняті на різних підприємствах, в організаціях та установах. В тому числі, у сільськогосподарських підприємствах працює понад 1,6 тис. осіб – 12,1 % від чисельності найманих працівників. Окрім цього, значна частина економічно активного населення є само зайнятою, зокрема в особистих селянських господарствах.

На території району поширений різноманітний ґрунтовий покрив, який відрізняється за фізико-хімічними, водно-фізичними та генетичними ознаками, утворюючи таким чином строкату карту ґрунтів. Найбільше на цій карті ґрунтів групи глибоких малогумусних чорноземів. Окрім них, поширені темно-сірі опідзолені ґрунти, а також чорноземи опідзолені. Загалом, їх якість за біопродуктивним потенціалом є досить високою, однією із найкращих в області, що дозволяє забезпечувати високопродуктивне рослинництво. Наріжним показником родючості і якості ґрунтів є вміст гумусу, який в середньому по області становить 3,18%. За роки незалежності помітна тенденція до його зниження в наших ґрунтах. За останні 10 років зменшення його пройшло в середньому на 0,04%. Причинами є знищення поголів'я ВРХ, що призвело до значного скорочення виробництва органічних добрив і

відповідно їх внесення в ґрунт. Коли в 1985-1990рр. вносили по 12,3т на гектар ріллі, то зараз вноситься лише по 0,5т/га. Дуже великі втрати гумусу приводять до виснаження ґрунтів. Для того, щоб поповнити та підняти його вміст в ґрунтах на 0,1%, потрібно 15років вносити по 8-10т/га органічних добрив.

Рельєф території району переважно рівнинний. В південній частині рівнини злегка посічені середньоглибокими балками. Вододіли водойм району мають, переважно округлену форму. Наявні на території район схили – похилі, загалом округлої форми.

Сільськогосподарське освоєння земель району є дуже високе - понад 83 %. Це, з одного боку створює сприятливі умови для ведення сільського господарства, а з іншого – формує додаткові ризики для ерозії ґрунтів, особливо на схилах та великих відкритих ділянках. Із усіх земель, освоєних для ведення сільського господарства, близько 70 % - розорані і використовуються безпосередньо у сільському господарстві. Загальна площа орних земель району становить 50,1 тис. га (81 % загальної площі сільськогосподарських угідь), що також є одним із найвищих показників в межах області. Землі, які знаходяться в межах району мають загальну вартість рівну приблизно 90 млн. дол. США, згідно методики грошової оцінки землі та населених пунктів, що складає близько 2,6 тис. дол. США за 1 га.

З точки зору аналізу земельних ресурсів Тернопільського району важливе значення мають показники землезабезпеченості сільськогосподарських працівників. Для цього ми аналізуємо чисельність підприємств та земельних угідь за 2010-2015 рр. (табл. 2.3) .

Як бачимо із таблиці, протягом зазначеного періоду аналізовані показники змінювалися наступним чином: чисельність сільськогосподарських підприємств зросла на 7,7 %, тоді, як по області – зменшилася на 2,3 %, середньооблікова чисельність працівників зросла на 40,8 %, тоді, як по області – зменшилася на 5,9 % (особливо значне – збільшення відбулося в тваринництві – 67 % приросту); площа сільськогосподарських угідь і ріллі у користуванні підприємств галузі зросла на 7 і 8,3 % відповідно.

Динаміка землезабезпеченості сільськогосподарських підприємств
Тернопільського району у порівнянні із загальнообласними показниками.

	кількість підприємств	середньооблікова чисельність працівників, зайнятих у сільськогосподарському виробництві, осіб	у тому числі		площа сільськогосподарських угідь		припадає на одне підприємство		
			у рослинництві	у тваринництві	всього, тис. га	в т.ч. ріллі, тис. га	працівників, осіб	сільськогосподарських угідь, тис. га	ріллі, тис. га
2010									
По області	265	9862	7726	2136	453,7	444,8	37,2	1,71	1,68
Тернопільський район	26	894	591	303	38,6	37,3	34,4	1,48	1,43
Район до області, %	9,8	9,1	7,6	14,2	8,5	8,4	92,4	86,7	85,5
2013									
По області	270	10970	8617	2353	480,8	473,7	40,6	1,78	1,75
Тернопільський район	26	1133	711	422	41	37,9	43,6	1,58	1,46
Район до області, %	9,6	10,3	8,3	17,9	8,5	8,0	107,3	88,6	83,1
2014									
По області	275	11146	8657	2489	484,6	470,6	40,5	1,76	1,71
Тернопільський район	26	1253	788	465	41,8	40,5	48,2	1,61	1,56
Район до області, %	9,5	11,2	9,1	18,7	8,6	8,6	118,9	91,2	91,0
2015									
По області	259	9283	7158	2125	449,6	440,1	35,8	1,74	1,70
Тернопільський район	28	1259	753	506	41,3	40,4	45,0	1,48	1,44
Район до області, %	10,8	13,6	10,5	23,8	9,2	9,2	125,5	85,0	84,9
2015 р., до 2010 р., %									
По області	97,7	94,1	92,6	99,5	99,1	98,9	-1,4	0,02	0,02
Тернопільський район	107,7	140,8	127,4	167,0	107,0	108,3	10,6	-0,01	0,01
Район до області, %	+1,0	+4,5	+2,9	+9,6	+0,7	+0,8	+33,1	-1,7	-0,6

По області останні показники характеризувалися зменшенням – площа угідь – на 0,9 %, площа ріллі – на 1,1 %. В результаті по усіх проаналізованих показниках співвідношення показників району по відношенню до області

зросло на 0,7 – 9,6 %. Загалом же Тернопільський район характеризується досить непоганими пропорціями по відношенню до обласних показників. Тут працюють 10,8 % усіх підприємств, 13,6 % працівників, в тому числі 23, 8 % працівників у тваринництві, 9,2 % сільськогосподарських угідь і ріллі.

Цікаві результати можна отримати при зіставленні показників забезпеченості підприємств працівниками і земельними ресурсами. Так, на одне підприємство Тернопільського району у 2015 році припадало в середньому 45 працівників, 1,48 тис. га угідь і 1,4 тис. га ріллі. В середньому по області в одному підприємстві працювало 35,8 осіб (на 9,2 особи менше), на одне підприємство припадало 1,74 тис. га сільськогосподарських угідь (на 260 га більше) і 1,7 тис. га ріллі (також на 260 га більше). Тобто, загалом, підприємства Тернопільського району володіють меншими земельними ресурсами, у порівнянні із загальним показником по області в розрахунку на одне підприємство. При цьому, вони є більш розвинені в галузі тваринництва, що обумовлює більшу чисельність працівників.

Найбільшу цінність в процесі оцінювання рівня землезабезпеченості сільськогосподарських підприємств має показник площі земельних угідь у розрахунку на 1 працівника. Такий показник дозволяє визначати навантаження на одного працівника (рис. 2.1).

Як бачимо з рисунка, по області і по району ми фіксуємо різноспрямовані тенденції землезабезпеченості – якщо по області після деякого спаду на протязі 2010-2014 року (на 2,5 га) відбувся приріст, який забезпечив перевищення показників 2010 року на 2,5 га в розрахунку на одного працівника, то по району досі спостерігається поступове зниження показника. В результаті загальне скорочення уже перевищило 10 га в розрахунку на одного працівника, що становить в середньому за рік – 2 га.

Така динаміка не становить жодної загрози для сільськогосподарських підприємств району. Вона є прямим індикатором збільшення чисельності працівників, зайнятих у сільському господарстві. Зважаючи ж на те, що значна частина працівників в районі зайнята у тваринництві і їх чисельність постійно

зростає, площа угідь, яка припадає на кожного із них – поступово зменшується. Навантаження на працівника, яке при цьому виникає також не є критичним, його можна легко усунути за рахунок підвищення рівня механізації та автоматизації господарських операцій.

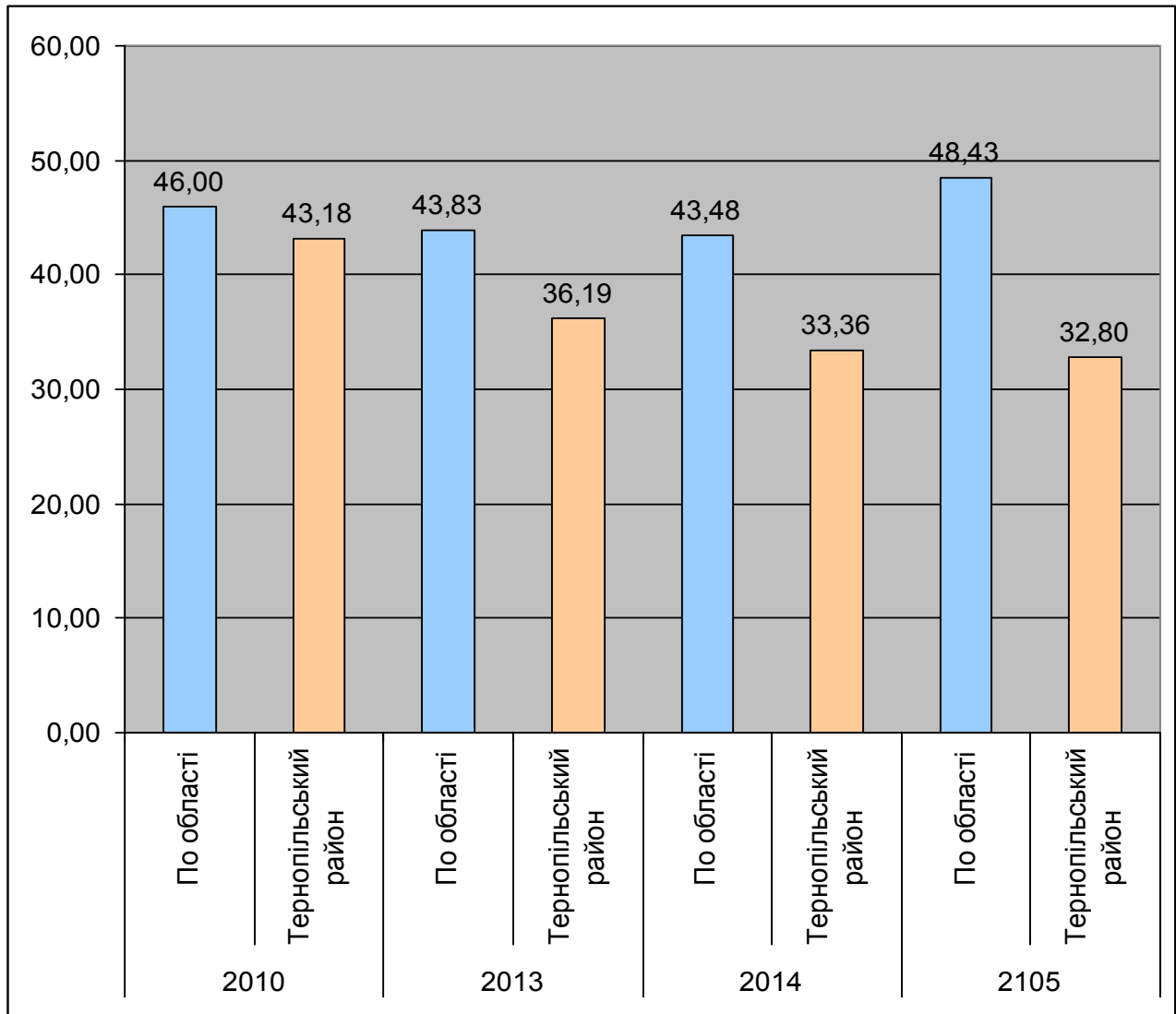


Рис. 2.1. Динаміка забезпеченості працівників Тернопільського району та області сільськогосподарськими угіддями, га на одного працівника

Загалом, Тернопільський район характеризується потужним ресурсним потенціалом та вигідним географічним та економічним становищем. При цьому, в районі знаходиться значна частина сільськогосподарських підприємств, досить розвиненим є тваринництво, постійно збільшується чисельність працівників, зайнятих у сільському господарстві, що є позитивним індикатором

з точки зору створення робочих місць і розвитку. Земельне забезпечення району також є достатнім. Наявні земельні угіддя характеризуються високим рівнем якості і високою родючістю. В середньому на підприємство тут припадає близько 1,5 тис. га угідь, в середньому на одного працівника, зайнятого на підприємстві – 32,8 га. Це менше, ніж в середньому по області, але, зважаючи на технологічний рівень розвитку і виробничу спеціалізацію, цей показник – допустимий.

Оцінюючи результати реформи і зміни в структурі землекористування сільськогосподарських підприємств, відмітимо формування підприємств різних організаційно-правових форм господарювання, які відрізняються між собою умовами формування, правом власності на засоби виробництва і результати праці. Відповідно до цього, вчені виділяють наявність деяких типових рис, характерних для агроформувань однієї господарсько-правової форми. В загальному структура їх чисельності в Тернопільському районі і області в цілому зображена на рис. 2.2.

Як бачимо з рисунка, в загальному, аналізована структура області і район в більшості схожі. Відмінність в декілька відсотків характерна для фермерських господарств (58 % в області проти 60 % в районі), приватних підприємств (19 % проти 14 %) і виробничих кооперативів (1 % проти 3 %). По решті форм підприємств різниця не перевищувала 1 %. Таким чином, в результаті земельної реформи практично усі землі було передано у приватну власність і в найбільшій мірі зосереджено у фермерських господарствах, приватних підприємствах і господарських товариствах.

Такий перерозподіл відбувся завдяки застосуванню механізму орендно-правових земельних відносин, за яких пайовики-землевласники утворили сільськогосподарські підприємства засновані на одноособовій приватній власності (приватне підприємство чи фермерське господарство) чи пайовій приватній власності (господарські товариства) і зуміли акумулювати свої земельні фонди за рахунок оренди земель.

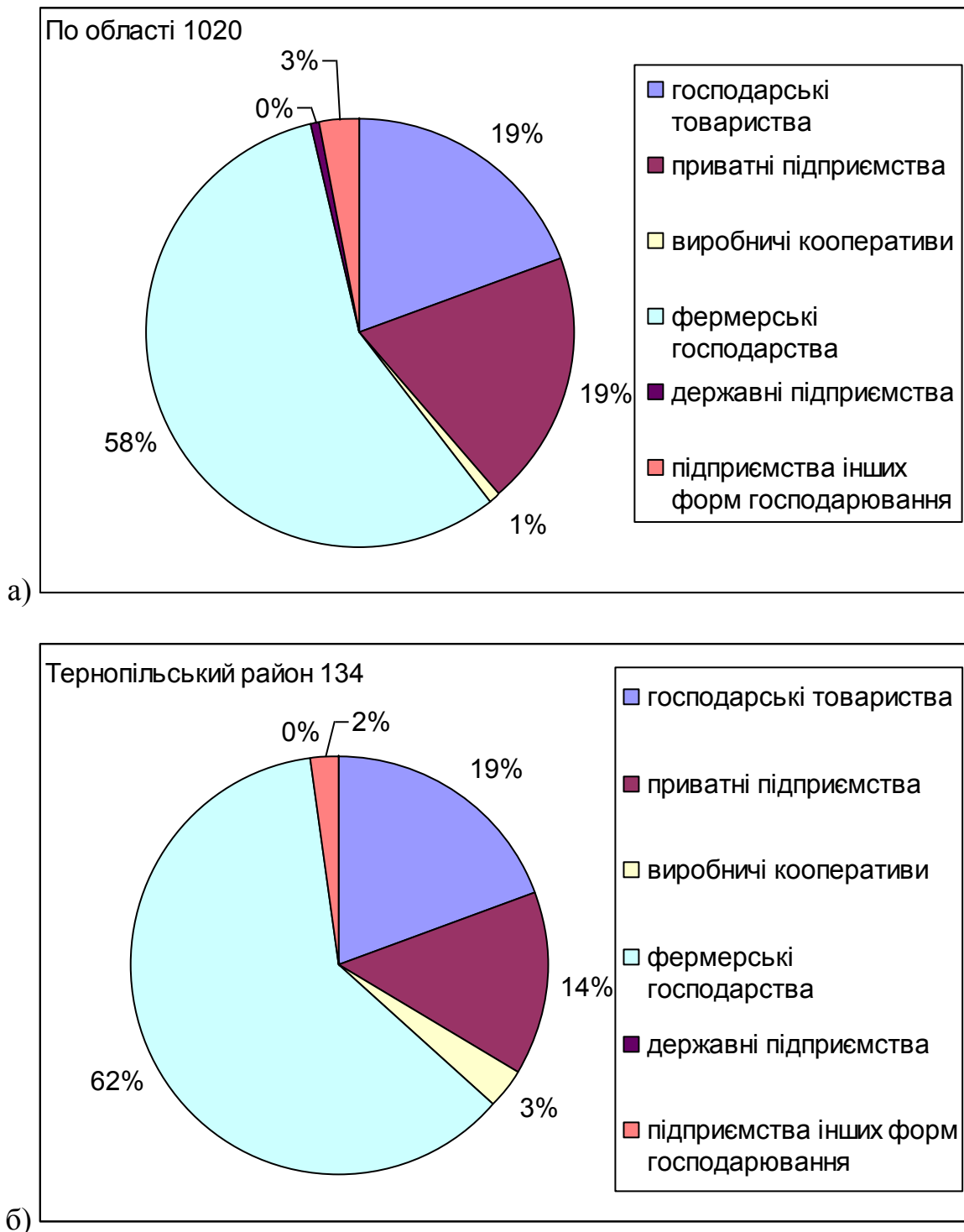


Рис. 2.2. Структура чисельності сільськогосподарських підприємств за організаційно-правовими формами господарювання за даними а)

Тернопільської області, б) Тернопільського району, %

Оцінюючи наведені показники, зазначимо, що розподіл земельних угідь між суб'єктами господарювання різних організаційно-правових форм результаті земельної реформи відбувся непропорційно (рис. 2.3).

Як бачимо, основними землекористувачами стали господарські товариства, які становлять лише 19 % від загальної кількості агроформувань. У їх власності перебуває 60 % усіх сільськогосподарських угідь. У власності ж приватних і фермерських господарств (на рис. 2.8 їх подано як приватні), які сукупно становлять 77 % від загальної кількості агроформувань зосереджено лише 39 % угідь. В користуванні усіх решти форм підприємницької діяльності – зосереджено близько 1 % угідь.

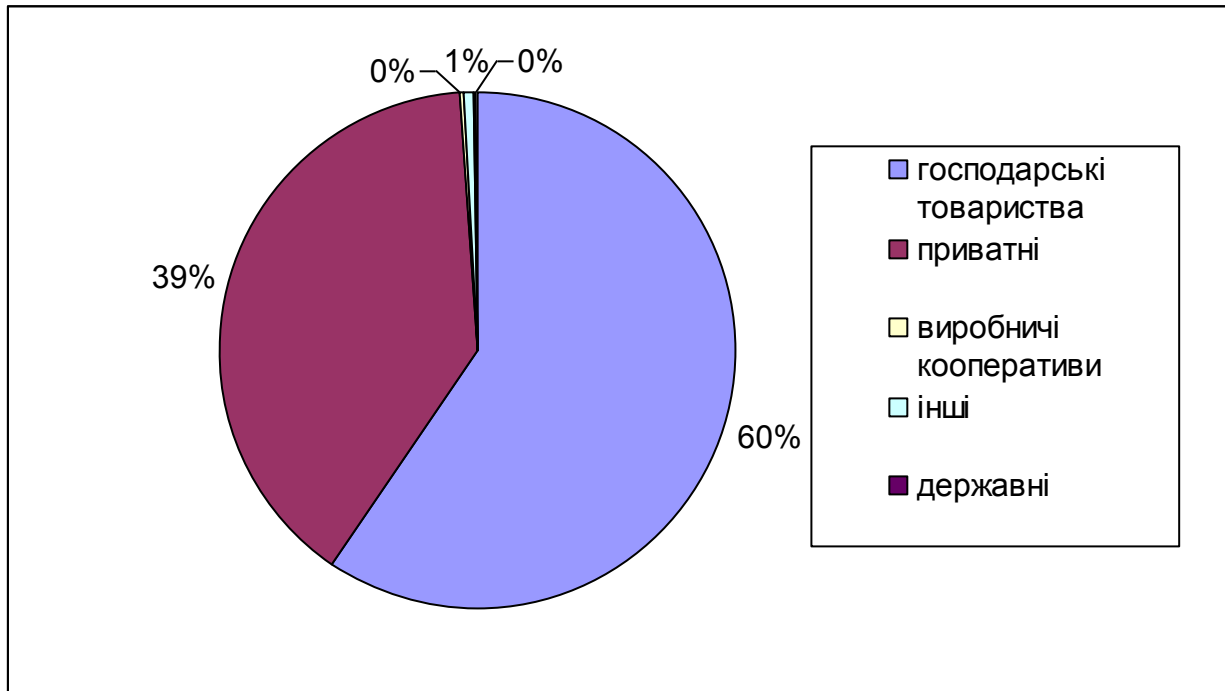


Рис. 2.3. Структура землекористування сільськогосподарських підприємств Тернопільської області за організаційно-правовими формами за 2015 рік.

Таким чином, можна стверджувати, що одним із результатів земельної реформи стали значні диспропорції у землекористуванні, відповідно до чого, основні земельні ресурси було зосереджено у користуванні незначної частини підприємств. Загальний розподіл діючих сільськогосподарських підприємств за розміром сільськогосподарських угідь наведено в таблиці 2.4.

Як бачимо, із загальної кількості сільськогосподарських підприємств, найбільше володіють угіддями площею 20-50 га (17,3 %) і 100-500 га (15,7 %). Частка підприємств, які володіють площею понад 1000 га становить 12,2 %, але

у їхньому користуванні перебуває понад 79,3 % усіх наявних у сільськогосподарських підприємств угідь.

Таблиця 2.4.

Розподіл діючих сільськогосподарських підприємств за розміром сільськогосподарських угідь у 2015 році

Площа сільськогосподарських угідь групи підприємств	Усього	Відсотків до загальної кількості	Площа сільськогосподарських угідь, тис.га	Відсотків до загальної площі сільськогосподарських угідь підприємств
Підприємства, що мали сільськогосподарські угіддя	917	89,9	526,0	100,0
у тому числі площею, га до 5,0	89	8,7	0,3	0,1
5,1–10,0	98	9,6	0,8	0,2
10,1–20,0	125	12,2	2,0	0,4
20,1–50,0	177	17,3	6,2	1,2
50,1–100,0	70	6,9	5,0	0,9
100,1–500,0	160	15,7	38,5	7,3
500,1–1000,0	75	7,3	55,9	10,6
1000,1–2000,0	63	6,2	87,7	16,7
2000,1–3000,0	19	1,9	48,8	9,3
3000,1–4000,0	9	0,9	30,6	5,8
4000,1–5000,0	9	0,9	40,9	7,8
5000,1–7000,0	11	1,1	63,4	12,0
7000,1–10000,0	4	0,4	31,0	5,9
більше 10000,0	8	0,8	114,9	21,8
Підприємства, що не мали сільськогосподарських угідь	103	10,1	х	х

Як наслідок, решта 87,2 % підприємств володіють лише 12,8 % угідь. Таким чином, підприємства площею менше 1000 га, в середньому володіють 137 га, тоді, як підприємства площею понад 1000 га – 3393 га на одне підприємство в середньому.

2.2. Аналіз системи управління земельними ресурсами сільського господарства

Система управління земельними ресурсами має забезпечувати загальнодержавні інтереси та інтереси регіонів, інтереси окремих членів

суспільства або їх груп. Нові умови господарювання в Україні формують нову систему управління, яка характеризується різким переходом від адміністративно-планової до ринково-підприємницької моделі управління, а також розмежуванням функцій і суб'єктів державного й недержавного управління. Основним фактором, який в найбільшій мірі визначає характер земельних відносин та управління ними на сьогодні є земельна реформа. Відповідно до її ходу змінюється стан землекористування, його пропорції, формуються нові форми землеволодіння тощо. До 1990 року в Україні всі процеси, пов'язані із земельними ресурсами вирішувалися на найвищому рівні, держава володіла земельною монополією, і хоча земля формально перебувала у власності народу, люди не могли розпоряджатися нею на власний розсуд. Більшість сільськогосподарських угідь було акумульовано в колективних господарствах, які мали спільну матеріальну базу і забезпечували основну частку виробництва продовольства в країні.

Із прийняттям в 1990 році Закону України "Про земельну реформу" було започатковано формування нового земельного устрою. В результаті, держава відмовила від монопольного права володіння і користування землею, було забезпечено перехід до різних форм власності, запроваджено оплатне використання земельних угідь, а також закладені передумови для розмежування земель державної, комунальної і приватної власності. Фактично в той час було здійснено перший крок на шляху запровадження ринкового обігу земельних ділянок.

Вчені зазначають, що для побудови ефективної системи управління земельними ресурсами, спроможної не тільки забезпечувати досягнення бажаних економічних показників, але й досягати соціально значимого результату потрібно забезпечити високий розвиток усіх складових в першу чергу державного регулювання визначених процесів: нормативно-правові акти, економічні чинники, соціальні параметри. При цьому, управління земельними ресурсами не повинно носити інертний, пасивний характер, спрямований на адаптацію до зовнішніх умов, - навпаки, управління повинно бути активним і визначальним чинником розвитку для усіх дотичних систем. Воно повинно

визначати цілі, напрями і завдання для усіх процесів, формувати дієвий механізм із використанням ефективних інструментів, раціональну організацію процесів, їх активізацію через різні чинники мотиваційного впливу, а також контроль за їх виконанням на усіх етапах і стадіях. Відповідно до цього, перегляду потребують самі акценти управління у досліджуваній сфері. Перш за все, саме розуміння управління з функціонально-структурного погляду повинно бути суттєво розширене за рахунок процесних факторів, а також врахування їх впливу на усю сукупність соціально-економічних явищ.

Основним органом державної влади, який забезпечує управління земельними ресурсами є Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру – Держгеокадастр (колишній Державний комітет України по земельних ресурсах – Держкомзем). Ця служба реалізує політику держави у сферах земельних відносин, забезпечує сприяння розвитку економіки за рахунок узгодження і впорядкування базових – земельних питань, утворює систему забезпечення раціонального землекористування. В межах отриманих повноважень, Держгеокадастр забезпечує виконання нормативно-правових актів земельного законодавства України, забезпечує моніторинг і контроль за його дотриманням.

До компетенції зазначеної установи належить адміністративний супровід більшості земельних питань в країні. Так, його накази і розпорядження є обов'язковими до виконання по усій системі служби. Таке адміністрування здійснюється за допомогою спеціалізованого документообігу, який включає листи, роз'яснення, накази тощо. При цьому, накази мають директивний характер і є обов'язковими до виконання, листи і роз'яснення – рекомендаційний характер, який стосується порядку застосування норм земельного законодавства та процедурних питань. В межах компетенції Служби функціонують також правові акти органів місцевого самоврядування, які стосуються вирішення локальних питань і мають юрисдикцію, обмежену територією населених пунктів чи інших адміністративно-територіальних одиниць.

Таким чином, нормативно-правові акти, які використовуються в роботі ключових служб та органів управління земельними ресурсами в Україні, складають основу управління. Вони врегульовують більшість процесів, пов'язаних із організацією, концептуальним визначення та контрольною функцією. При цьому загальна система законодавчого забезпечення управління земельними ресурсами виглядає наступним чином (рис. 2.4).



Рис. 2.4. Структура системи нормативно-правового забезпечення управління земельними ресурсами та використанням земель

Нормативно правове забезпечення управління земельними ресурсами має свої правила та обмеження. Так, закони, прийняті Верховною радою України вступають у дію (набувають чинності) з моменту їх оприлюднення через офіційні засоби масової інформації, інші нормативні акти – потребують державної реєстрації після чого вони також вступають дію. Державну

реєстрацію зазначених нормативних актів здійснює Головне управління юстиції в Україні та його регіональні відділення в обласних центрах та центрах адміністративних районів. Якщо іншого не встановлено, зареєстровані нормативні акти набувають чинності через десять днів після реєстрації.

Нормативно-правове забезпечення формує тільки частину механізму управління земельними ресурсами в державі. Насправді, досліджуване питання охоплює весь спектр суспільних відносин, починаючи з правового та економічного і закінчуючи екологічним і соціальним.

Аналіз управління земельними ресурсами в контексті земельної реформи дозволяє оцінювати не тільки результати реформи, але й визначати, що спричинило їх, де було допущено помилки, а які дії, навпаки, дали можливість отримати позитивний результат. Так, на перших трьох етапах реформи було реорганізовано понад 10 тисяч колективних господарств та радгоспів, створено 42 тисячі господарств фермерського типу, сформовано понад 11 мільйонів особистих підсобних господарств. Земельний устрій набув нового вигляду, структура землевласності і землекористування була трансформована відповідно до ринкових умов господарювання, впроваджено плату за землю, розвинено орендно-правові відносини, близько 50 % земельного фонду країни – було передано громадянам без оплати.

Результатом таких заходів стало суттєве зниження рівня землекористування. Значна частина угідь перестала оброблятися і була виключена із господарського обігу на тривалий період. На наступному етапі земля набула статусу самостійного фактора економічної діяльності, процеси перерозподілу угідь прискорилися, повноваження органів державної влади і місцевого самоврядування було частково розмежовано. Проте, в цілому результати бажаного ефекту не дали.

На сьогодні основні завдання щодо управління земельними ресурсами полягають у формуванні цілісної системи земельних відносин, спрямованих не стільки на роздержавлення, приватизацію та перерозподіл власності, скільки на забезпечення ефективного використання землі у різних господарських

процесах, узагальнено зміст земельної реформи на сучасному етапі подано на рис. 2.5.

Екстраполюючи систему управління земельними ресурсами на нижчий рівень, відмітимо наявність багатьох типових завдань і процедури, притаманних цьому процесу у різних населених пунктах та ситуаціях.

В загальному, основними елементами управління є суб'єкт і об'єкт управління, а також його цілісний механізм, який охоплює керуючу і керовану підсистеми. При цьому керована система передбачає реалізацію принципів сталого землекористування, тоді, як керуюча – забезпечує організаційні процедури управління земельними ресурсами відповідно до цих принципових положень.

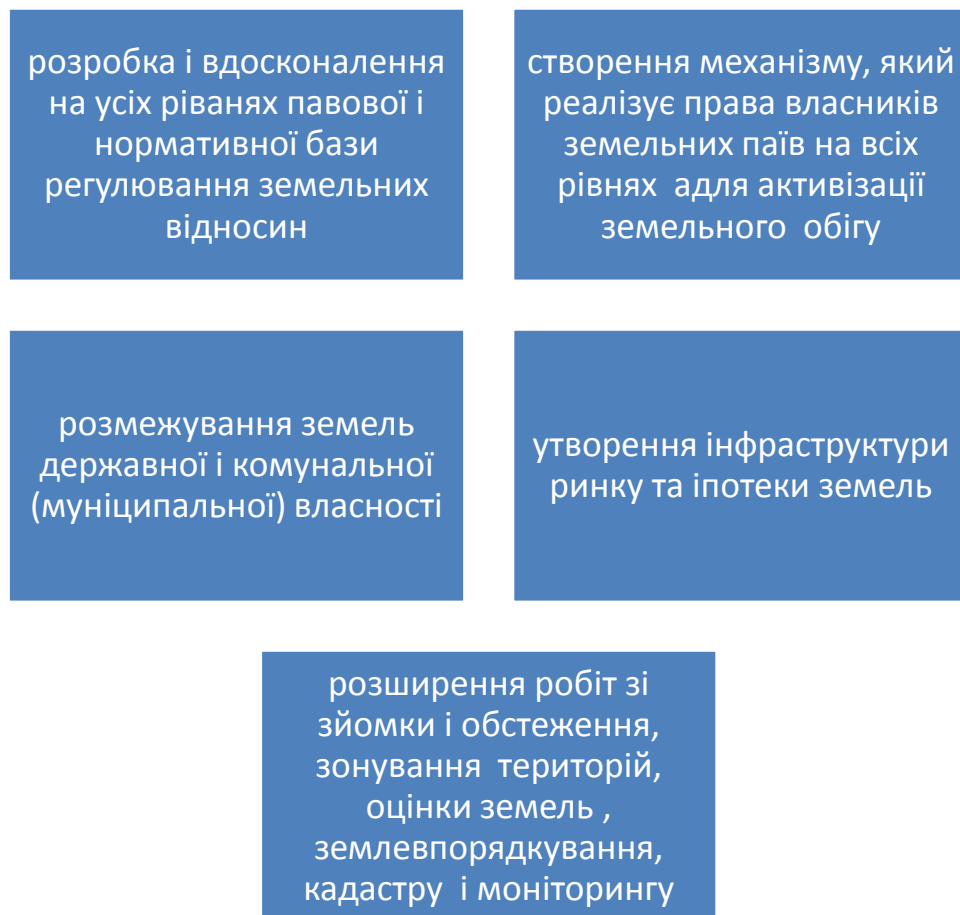


Рис. 2.5. Основні завдання реалізації земельної реформи на сьгоднішньому етапі

Об'єктом управління в пропонованій системі є земельний фонд України в повному обсязі, всі його адміністративні одиниці, усе землеволодіння і

землекористування, які відрізняються між собою цільовим призначенням, правовим статусом, характером і параметрами використання, а також ті земельні ділянки, які не використовуються на загальних засадах. В прикладному значенні як об'єкт управління до уваги беруться усі земельні відносини, процеси, пов'язані із землеволодінням та використанням землі у визначених цілях, способи організації раціонального землекористування, охорони та відновлення якості землі, - усі процеси і явища, пов'язані із використанням землі на потреби суспільства чи окремої людини.

Відповідно до цього предметом управління земельними ресурсами є процеси, пов'язані із організацією землекористування в межах визначеної території, спрямоване на забезпечення потреб її жителів. Зважаючи на значну диференціацію людських потреб з точки зору землекористування, управління земельними ресурсами охоплює цілий набір інструментів, призначених для його забезпечення:

- територіальна організація землекористування, виділення наділів, ділянок, масивів тощо. Такий інструмент охоплює планування землекористування, зонування земель в залежності від внутрішніх і зовнішніх ознак, а також землевпорядкування, спрямоване на погодження меж, площ, призначення землі тощо;

- інженерно-технічне забезпечення землекористування – спрямоване на розробку і формування інженерної інфраструктури, механізмів, приладів та іншого устаткування для вимірювання, прив'язування до місцевості та інших дій;

- встановлення статусу земель з точки зору права – воно передбачає визначення правових аспектів власності: – власники, співвласники, термін власності, механізм набуття чи позбавлення власності, документ, що підтверджує право власності; права користування – документ, який дає підстави для здійснення землекористування, підстави і розмір плати для передачі права користування землею, терміни і межі землекористування;

- оренда – документ і підстава для оренди землі, сторони угоди оренди, вартість і термін оренди тощо;

- обмеження і обтяження землекористування – містять особливі умови використання землі, які передбачають визначення меж землекористування не тільки територіально, але й інституційно з точки зору соціально-економічних процесів;

- установлення призначення і типу використання землі – передбачає наявність і видачу дозволів на спеціальне землекористування із зазначенням призначення землі, її вартості, терміну та додаткових умов використання;

- запровадження раціональних економічних і екологічних технологій землекористування – передбачає пошук і застосування найбільш оптимальних механізмів використання землі за рахунок збалансування економічної діяльності людини і дотримання принципів сталого розвитку і збереження навколишнього середовища;

- аналіз, моніторинг і оцінювання природного та соціально-економічного становища угідь – передбачає постійне спостереження за станом землекористування, виявлення недоліків і висунення пропозицій щодо їх усунення;

- інші заходи що впливають на статус і стан земель [62, с. 118].

Враховуючи наведені елементи, в цілому система управління земельними ресурсами включає об'єкт, суб'єкт, предмет і механізм управління. Проте її основним елементом відповідно до концепції забезпечення безперервного розвитку є мета, деталізована через цілі і завдання для кожного елемента системи управління земельними ресурсами.

Науковці вважають, що головною метою управління земельними ресурсами є задоволення сукупних потреб суспільства з допомогою використання особливих властивостей землі. При цьому використання землі – передбачає цілеспрямований вплив суспільства на її стан. Як наслідок, управління в даному аспекті, передбачає визначення загальних правил і норм для усіх учасників визначеного процесу, що передбачає створення і забезпечення функціонування системи цивілізованих земельних відносин і сталого землекористування.

Базову основу пов'язаних із управлінням земельними ресурсами процесів становить безперервний інформаційний обмін. Його інструментами є такі елементи, як: землеустрій, земельний кадастр, моніторинг земель. Інформація, які містять зазначені інструменти є основним інформаційним джерелом системи управління земельними ресурсами. Окрім названих, джерелами інформації для управління земельними ресурсами є картографічні матеріали, реєстри, звіти, книги і відомості, каталоги, енциклопедії, реферати, експертні дані, дослідження, матеріали, отримані з інших джерел. Важливим завданням інформаційного забезпечення управління земельними ресурсами є забезпечення оперативності, безперервності, достовірності і актуальності інформації. Для цього сьогодні все частіше використовуються електронні ресурси, такі, як електронна кадастрова карта та інші.

Як свідчить аналіз, останніми роками інформаційна складова земельної реформи перебуває у не дуже сприятливих умовах - практично не проводяться землепорядні роботи із організації території новоутворених агроформувань та фермерських господарств, зі складання планів земельно-господарського устрою в населених пунктах. Роль землеустрою зведено до оформлення рішень, що приймаються відповідними радами у зв'язку з перерозділом, переділом землі, видачею державних актів власникам та землекористувачам. Отже, державний орган по земельних ресурсах, за браком коштів не проводить необхідний землеустрій для реалізації земельної політики. З виникненням ринку землі в Україні, земельні ресурси здійснюють нову роль, як товару та нерухомості. Залучення земель (точніше прав на земельні ділянки) в узаконені ринкові відносини стимулює ділову й інвестиційну активність, підвищує ефективність використання земельних ресурсів взагалі.

Однією з визначальних умов стабільного політичного, соціального й економічного розвитку нашої країни є створення та практична реалізація цілісної системи державного управління земельними ресурсами, до складу яких входять, крім землі, технологічно або функціонально міцно пов'язані з нею об'єкти нерухомості (будівлі, споруди тощо), надра, лісовий фонд і покриті водою території.

Окреслені завдання розвитку земельних відносин в Україні обумовлюють потребу в узагальненні функцій управління земельними ресурсами, які можуть здійснюватися як безпосередньо впливаючи на стан земельних ресурсів та результат їх використання, так і опосередковано – діючи на пов'язані із земельними питаннями процеси. Основні функції безпосереднього управління земельними ресурсами включають такі етапи (рис. 2.6).

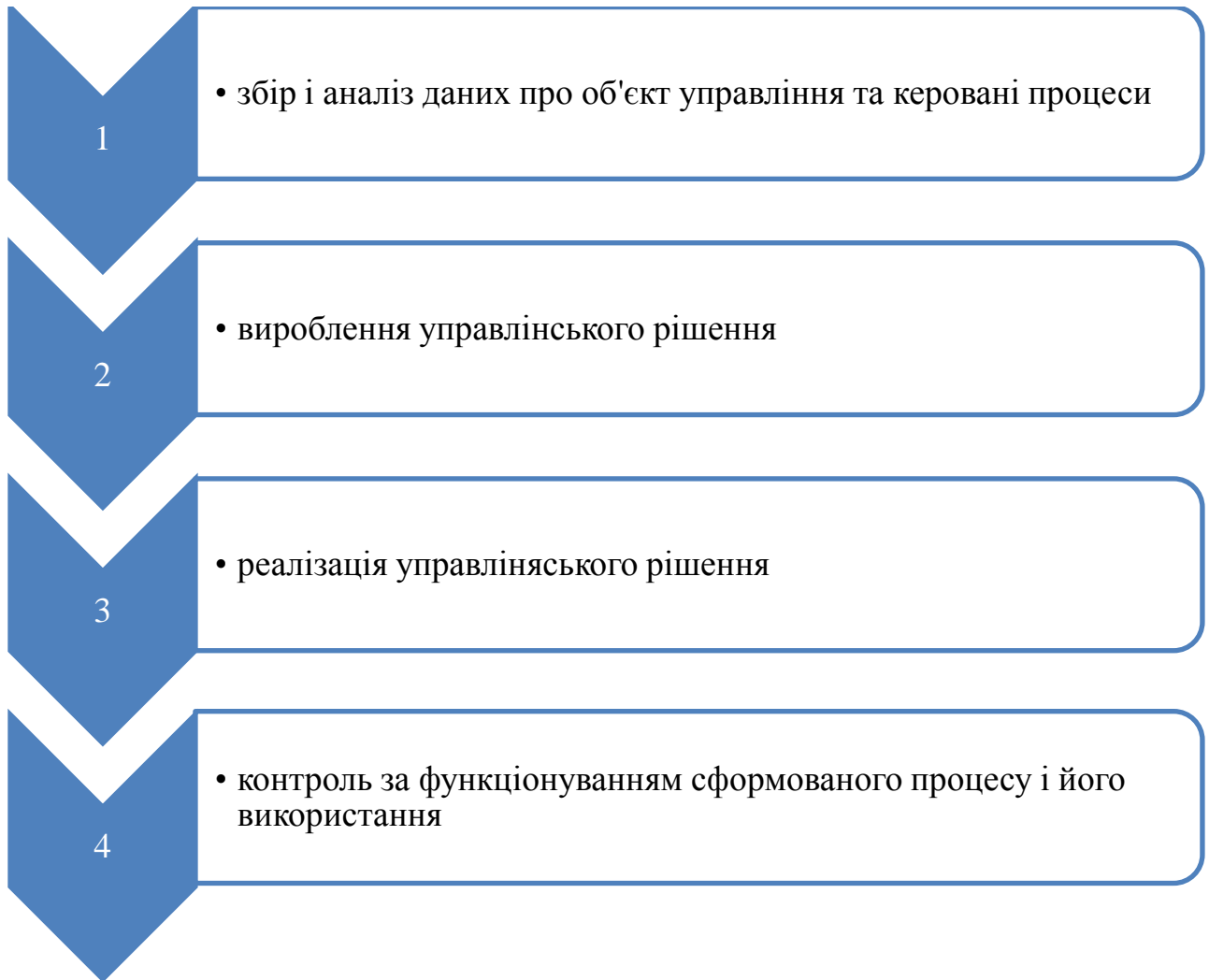


Рис. 2.6. Основні етапи реалізації безпосередніх функцій управління земельними ресурсами

Перший етап – передбачає дослідження параметрів землі, внесення отриманих даних у земельний кадастр, забезпечення її безперервного моніторингу і геоінформаційної фіксації;

Другий етап – передбачає виконання дій щодо організації територіального використання земель – зонування і планування обсягів та інших параметрів землекористування;

Третій етап – здійснюється за рахунок перерозподілу земельних угідь (через державний апарат управління), фінансового та організаційного забезпечення зміни параметрів землі, створення і реалізації принципів і процедур щодо формування раціонального землекористування, а також регулювання процесу обігу землі, сприяння раціональному землекористуванню;

Четвертий етап – передбачає забезпечення контролю за дотриманням норм землекористування, процедур вирішення конфліктних ситуацій землекористування тощо.

На відміну від безпосередніх функцій управління земельними відносинами, опосередковані, в значно більшій мірі стосуються не стільки самих процесів землекористування, скільки процесів, побічно із ними пов'язаними. Вважається, що для забезпечення бажаного результату потрібно не лише реалізувати визначений перелік функцій, але й створити умови для їх безперервної реалізації в подальшому. Відповідно до цього виділяють такі функції в межах опосередкованого управління земельними ресурсами (рис. 2.7).

Для реалізації функцій управління земельними ресурсами в раціональний спосіб, відбувається через застосування ефективної системи методів менеджменту та його принципів, які зорієнтовані на:

- єдність системи управління територіями і земельними ресурсами в її межах відповідно до єдиної стратегії розвитку території;
- незамінність і обмеженість землі як елемента природи, засобу виробництва, територіальної бази й об'єкта нерухомості, зростання потреби суспільства і промисловості у сировині;
- організаційну узгодженість процесів землекористування і управління територіями.



Рис. 2.7. Опосередковані функції управління земельними ресурсами

Поряд із чим, основною умовою забезпечення сталого розвитку і ефективності управління земельними ресурсами є прагнення до постійного покращення параметрів інформаційної системи, узгодження її складових, забезпечення її наукової обґрунтованості і відповідності темпам розвитку науково-технічного прогресу тощо.

2.3. Ефективність управління земельними ресурсами сільськогосподарських підприємств Тернопільського району

Управління земельними ресурсами прямо пов'язано із господарськими процесами, які відбуваються у сільськогосподарських підприємствах і спрямовуються на реалізацію визначених цілей, зокрема, отримання прибутку, досягнення певного рівня розвитку, реалізацію інших соціальних та економічних цілей. Науковій літературі поняття ефект, ефективність трактують по різному. При цьому. Їх часто порівнюють також із такими термінами як результат і продуктивність. Загалом, між цими поняттями є значні відмінності, які в принципі відрізняють їх між собою (табл. 2.5).

Таким чином, поняття «ефективність» виступає «внутрішнім проявом» діяльності підприємства, яка спрямована на підвищення внутрішньої економічності його роботи, досягнення встановлених результатів шляхом економії виділених на їх одержання ресурсів. Поняття продуктивності часто використовують у західних економічних системах, де вона трактується як продуктивність системи виробництва і обслуговування, хоча також визначає рівень використання ресурсів праці, землі, енергії, фінансів, матеріальних ресурсів тощо.

Таблиця 2.5

Порівняння економічних категорій, пов'язаних із ефективністю

Термін	Визначення
Ефект	Результат, наслідок визначених дій, він буває позитивним і негативним. В загальному він передбачає настання певного впливу, ефекту від досягнення певного результату.
Результативність	Відображає рівень досягнення запланованого результату суб'єктом господарювання. Виступає індикатором діяльності суб'єкта.
Ефективність	Визначається як відносний показник і відображає результат у розрахунку на одиницю витрачених ресурсів. Ефективність може бути тільки позитивною.
Продуктивність	Розраховується як відношення результату на одиницю наявних ресурсів – праці, площі, обладнання. Характеризує ступінь використання обладнання і ресурсів.

В контексті дослідження ефективності управління земельними ресурсами наголосимо на деяких аспектах її вимірювання. Так, згідно думки

В. Трегобчука, в основі такої ефективності стоїть прагнення раціональності. Відповідно до цього, раціональне використання земельних угідь в сільському господарстві передбачає досягнення високих урожаїв, що мають постійний характер, одночасно із мінімізуванням витрат на одиницю продукції. При цьому також беруться до уваги можливості збереження продуктивної властивості землі як фактора виробництва, її збереження, відтворення корисних властивостей і ґрунтового покриву.

В. Горлачук говорить, що раціональне землекористування - це використання земельних ресурсів відповідно до їх цільового призначення, отримуючи максимум продукції з мінімальними затратами на їх виробництво, не порушуючи навколишнього середовища на відповідному рівні розвитку продуктивних сил і земельних відносин [21]. В. Мертенс розуміє під раціональним землекористуванням - максимальне залучення до господарського обігу всіх земель та їх ефективне використання за основним цільовим призначенням, створення найбільш сприятливих умов для високої продуктивності сільськогосподарських угідь та одержання з одиниці земельної площі найбільшої кількості продукції з найменшими витратами праці й коштів [42, с. 32].

Ефективне використання земельних ресурсів у сільському господарстві слід розуміти як соціально-економічну категорію, що зображає відносини між людьми в процесі здійснення технологічних виробничих процесів, пов'язаних з виробництвом сільськогосподарської продукції, з метою максимального задоволення потреб населення в харчових продуктах для забезпечення відновлення природної родючості ґрунту, збільшення продуктивного потенціалу земельних ресурсів і їх використання в умовах високого рівня екологічності як цих ресурсів, так і середовища в цілому [3]. Учені економісти-аграрники використовують таке поняття, як «ефективне використання земельних ресурсів», тобто досягнення максимального ефекту за мінімальних витрат ресурсів. «Продуктивне землекористування» фактично є складником, сегментом «ефективного використання земель». Мова йде про одержання певних результатів у землеробстві без урахування витрат, що пов'язані з

виробництвом [3]. У ринкових умовах змінилося тлумачення ефективного використання землі на економічно доцільне та прибуткове використання земельної ділянки за цільовим призначенням без погіршення її якісних та еколого-естетичних характеристик і з дотриманням вимог обтяжень та обмежень, яке досягається шляхом інтенсифікації виробництва в науково-технічному прогресі та вдосконалення територіальної організації [16].

Ефективність виражають критерії та показники. Ці поняття нетотожні. Критерій - це головна відмінна ознака й визначальна міра вірогідності пізнання сутності ефективності виробництва (діяльності), згідно з яким здійснюється кількісна оцінка рівня цієї ефективності [45]. У поняття «критерій» включається ознака, що базується на оцінці ефективності (наприклад, рівень прибутку). Показник - це свідчення, доказ, ознака чогось; переважно в множині зображення (в цифрах, графічно) досягнень, результатів чиеїсь праці [19, с. 10]. Показники зображають кількісний стан ефективності. Критерій надає широку характеристику ефективності, тоді як показник односторонню. Лише група показників може дати повну характеристику ефективності.

Багатогранність поняття «ефективність» створює різноманітні її види. Класично виділяють технічну, витратну та економічну ефективності. З розвитком економічної теорії добавили ще види ефективності: технологічну, соціальну, екологічну тощо (табл. 2.6).

Економічну ефективність вимірюють у натуральних та вартісних показниках. До натуральних показників відносять:

- урожайність сільськогосподарських культур;
- виробництво зерна, цукрових буряків та іншої продукції рослинництва на 100 га ріллі;
- виробництво окремих видів тваринницької продукції на 100 та відповідних земельних угідь (продукцію скотарства й вівчарства розраховують на 100 га сільськогосподарських угідь, свинарства - на ріллю, птахівництва на площу зернових) [20].

В. Мацибора вважає за доцільне розраховувати вартість валової продукції, розмір валового та чистого доходу, прибутку на 1 га

сільськогосподарських угідь [25, с. 141]. До вартісних показників належать: виробництво валової продукції в порівнянних цінах, товарної продукції в поточних цінах реалізації, чистої продукції і прибутку в розрахунку на 1 га сільськогосподарських угідь. Натуральні показники характеризують продуктивність лише певної частини сільськогосподарських угідь, а вартісні - усієї їх площі [20]. Єдині порівнянні ціни в колишньому Радянському Союзі були введені лише в 1971 р.

Таблиця 2.6

Характеристики видів ефективності в сільськогосподарському
землекористуванні

Поняття	Характеристика
Природна ефективність	це результативність, що забезпечується природною родючістю, розташуванням до ринків збуту, кліматом, рельєфом, конфігурацією, придбанням ресурсів. вона буває економічна, природна, штучна, а також відносна та абсолютна.
Структурна ефективність	це результативність, що базується на інтенсивності використання сільськогосподарських угідь. Її ідентифікують за такими показниками як рівень освоєності і розораності території, питома вага інтенсивних культур у структурі посівних площ, площа посівних площ за культурами, рівень землеозброєності і землезабезпеченості, рівень меліорації тощо.
Технічна ефективність	це здатність підприємства виробити цей обсяг продукції, використовуючи мінімум ресурсів або виробити як найбільше продукції, використовуючи таку кількість ресурсів. Показниками її вираження є урожайність сільськогосподарських культур, продуктивність тварин.
Технологічна ефективність	це результат взаємодії факторів виробництва, що характеризує досягнуту продуктивність живих організмів, які використовуються в сільському господарстві як засоби виробництва. Її виражають через такі показники: урожайність з одиниці посівної площі, продуктивність тварин, валова продукція з одиниці площі.

Для визначення економічної ефективності використання землі Л. Селиванова вважає, що потрібно брати до уваги структуру та якість сільськогосподарських угідь. У порівнянні ефективності використання землі в господарствах з різною структурою сільськогосподарських угідь доцільно розраховувати показники виходу валової продукції, валового чистого доходу, прибутку на одиницю умовної ріллі з застосуванням перевідних коефіцієнтів для інших угідь [27]. Проте Є. Лисенко наполягає, що для порівняння

економічної ефективності землі на підприємствах з різними за якість ґрунтами потрібно розраховувати вихід валової продукції, валового та чистого доходу, прибутку на одиницю сумарної (кадастрової) площі сільськогосподарських угідь, де вагою є бал бонітету [28]. До показників економічної ефективності використання землі відносять: землевіддачу (вартість валової продукції/вартість земельних ресурсів), землемісткість (обернено землевіддачі), вихід валової та товарної продукції на одиницю площі, валовий та чистий дохід на одиницю площі, прибуток від реалізації продукції на одиницю площі.

У ході дослідження ми дізналися, що ефективність встановлює причинно-наслідкові залежності виробництва. При чому надає опис ціни досягнення певного результату, а не йому самому. Підвищення ефективності використання сільськогосподарських угідь можливе у разі зацікавленості держави. Вона повинна регулювати земельні відносини зі збереження та поліпшення стану земельних угідь, їх використання за цільовим призначенням, створити умови для впровадження розширеного відтворення та інтенсифікації. Але показники видів ефективності також можуть різнитися залежно від організаційно-виробничих форм господарювання на землі. Тому виділяють загальні (характерні для всіх організаційно-виробничих форм) та індивідуальні (притаманні певній формі). З розвитком земельної економіки виникають нові види ефективності. Якщо економічну ефективність досліджують давно, то деякі види ефективності використання земельних ресурсів мало вивчені й потребують подальших напрацювань. Особливо це стосується екологічної ефективності.

Важливим показником, який виступає індикатором землекористування в сільському господарстві є посівна площа під сільськогосподарськими культурами (2.8).

Аналіз цього показника дозволяє визначати спеціалізацію виробництва, а дослідження показників в динаміці – тенденції і зміни щодо передбачення обсягів виробництва тих чи інших видів продукції.

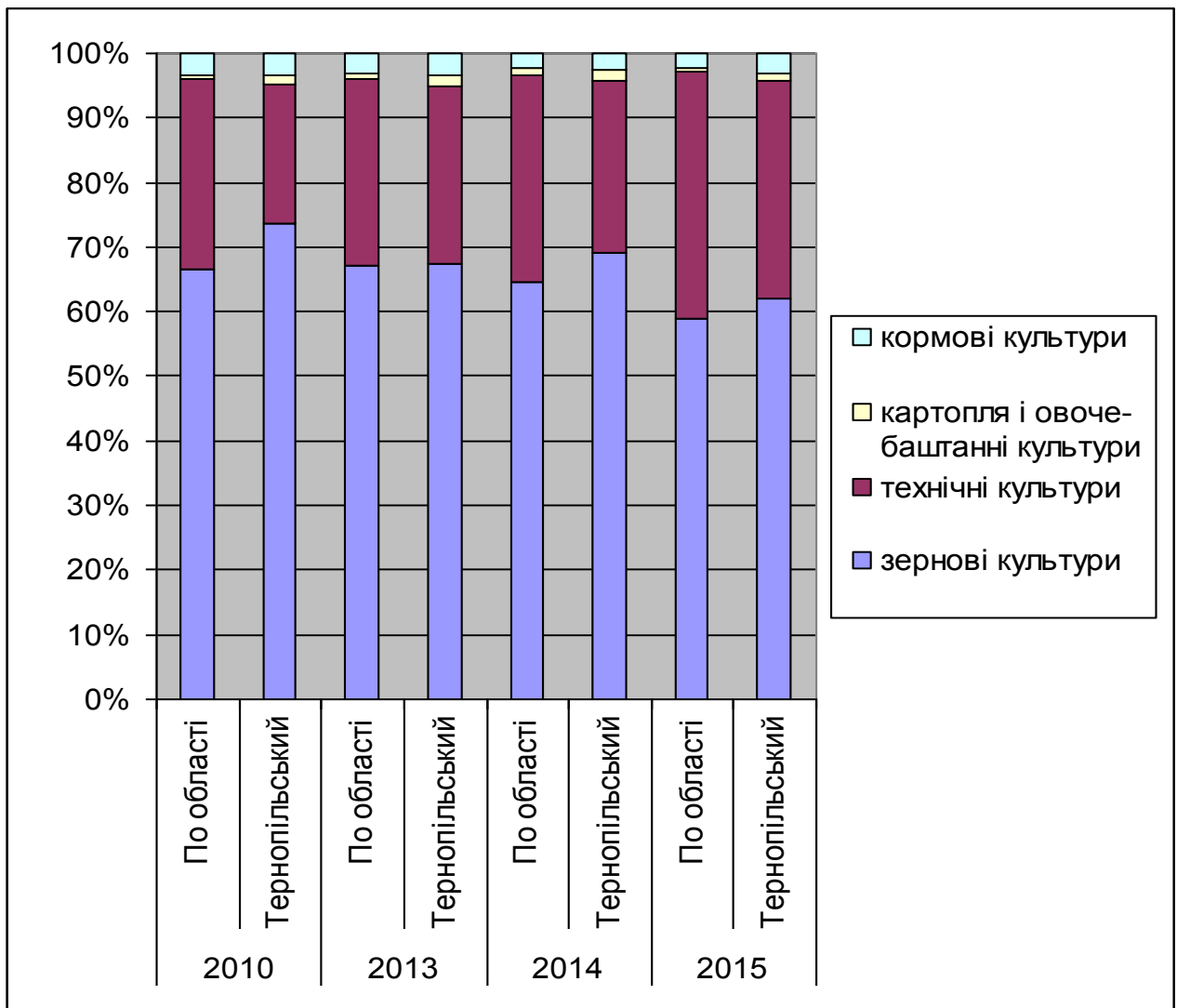


Рис. 2.8. Динаміка структури посівних площ сільськогосподарських підприємств Тернопільської області і Тернопільського району, %

Як бачимо з таблиці, в структурі посівних площ дві групи культур суттєво переважають над рештою. Частка зернових і технічних культур становить понад 95 % від загальної посівної площі. Площа решти культур коливається в межах 2-5 %. При цьому, частка зернових по Тернопільській області дещо вища у порівнянні із аналогічним показником по району (на 2-6 %). Варто відмітити, що в зерновій групі культур поступово відбувається зростання питомої ваги кукурудзи. Що ж стосується технічних культур, то їхня частка за рахунок зростання посівних площ під ріпаком і соняшником поступово зростає і, якщо в 2010 році вона становила менше 30 %, то тепер – сягає 35-40 %.

Більше детально наведені показники можна дослідити з допомогою таблиці 2.7

Таблиця 2.7

Зіставлення посівних площ основних сільськогосподарських культур
Тернопільської області і району

База порівняння	Уся посівна площа	У тому числі			
		зернові культури	технічні культури	картопля і овоче-баштанні культури	кормові культури
2010					
По області	508242	338108	149743	3092	17299
Тернопільський	33892	24925	7341	489	1137
Район до області, %	6,67	7,37	4,90	15,82	6,57
2013					
По області	538852	362445	155687	4677	16043
Тернопільський	34161	23073	9346	545	1197
Район до області, %	6,34	6,37	6,00	11,65	7,46
2014					
По області	546839	352613	176246	5754	12226
Тернопільський	33941	23475	9064	551	851
Район до області, %	6,21	6,66	5,14	9,58	6,96
2015					
По області	539741	317744	207236	2088	12673
Тернопільський	33915	21027	11406	466	1016
Район до області, %	6,28	6,62	5,50	22,32	8,02
2015 р. до 2010 р., %					
По області	106,2	94,0	138,4	67,5	73,3
Тернопільський	100,1	84,4	155,4	95,3	89,4

Як бачимо, загалом по області відбулося зростання посівної площі на 6 %, тоді, як по району такого зростання практично не було. В цілому, наведені в таблиці дані підтверджують вище окреслені тенденції щодо скорочення обсягу посівних площ під зерновими культурами і зростання посівних площ під технічними культурами. При цьому, обидві тенденції були більш яскраво виражені саме на рівні Тернопільського району. Що стосується інших груп

культур, то якщо по району скорочення було не суттєвим до 11 %, то по області – воно склало 26-32 %. В структур посівних площ області, Тернопільський район займає близько 5-8 % за усіма культурами, окрім картоплі і овоче-баштанних культур, які в 2015 році займали понад 22 % від усієї площі під цією категорією культур. Така перевага формується за рахунок наближення виробничих потужностей району до центрів переробки і споживання такого виду продукції.

Тоді, як посівні площі визначають лише напрям спеціалізації підприємств і в певній мірі можуть характеризувати результативність виробництва у сільському господарстві, ефект діяльності можна оцінити за показником валового виробництва продукції. Віднесення цього показника до одиниці площі, в свою чергу може характеризуватися як різновид продуктивності землі. Якщо в процесі розрахунків до уваги береться не вартісний показник, а натуральний – то на цій основі можна аналізувати урожайність культур.

Найбільш універсальним показником результативності, який може узагальнено характеризувати цілу галузь, яка виробляє різну продукцію є чистий прибуток. Він характеризує досягнення ступінь перевищення доходів над витратами. Оцінюючи діяльність сільськогосподарських підприємств Тернопільського району, порівнюємо їх із загальним рівнем по області за період 2010-2015 рр. (табл. 2.8).

Дані таблиці свідчать про зростання показників результативності сільськогосподарського виробництва по усіх базах порівняння. При цьому, оцінювання розміру чистого прибутку у розрахунку на одиницю площі дозволяє порівнювати між собою такі різні бази порівняння як Тернопільська область і Тернопільський район. Так, зокрема, показник чистого прибутку в абсолютному вираженні засвідчив вагомий внесок району у загальний фінансовий результат, досягнутий у тваринництві (понад 50 % від загального рівня чистого прибутку в 2015 р). Якщо за базу порівняння взяти розмір аналогічного показника, розрахованого на одиницю площі, це свідчитиме про рівень результативності використання сільськогосподарських угідь.

Зіставлення показників чистого прибутку, отриманого в Тернопільському районі та області, в розрахунку на одиницю площі

База порівняння	Площа земельних угідь сільськогосподарських підприємств, тис. га	Чистий дохід від реалізації продукції сільського господарства, тис. грн	Чистий дохід від реалізації продукції рослинництва, тис. грн	Чистий дохід від реалізації продукції тваринництва, тис. грн	відношення на одиницю площі, грн. на га		
					Чистий дохід від реалізації продукції сільського господарства, грн	Чистий дохід від реалізації продукції рослинництва, тис. грн	Чистий дохід від реалізації продукції тваринництва, тис. грн
2010							
По області	453,7	2324865	2066276	258589	5124,2	4554,3	570,0
Тернопільський	38,6	201368	132731	68637	5216,8	3438,6	1778,2
Район до області, %	8,5	8,7	6,4	26,5	101,8	75,5	312,0
2013							
По області	480,8	3717388	3123776	593612	7731,7	6497,0	1234,6
Тернопільський	41	470587	233458	237128	11477,7	5694,1	5783,6
Район до області, %	8,5	12,7	7,5	39,9	148,5	87,6	468,4
2014							
По області	484,6	5884562	5027317	857245	12143,1	10374,2	1769,0
Тернопільський	41,8	704302	354898	349404	16849,3	8490,4	8359,0
Район до області, %	8,6	12,0	7,1	40,8	138,8	81,8	472,5
2015							
По області	449,6	8719190	7422253	1296937	19393,2	16508,6	2884,6
Тернопільський	41,3	1240675	555555	685119	30040,6	13451,7	16588,9
Район до області, %	9,2	14,2	7,5	52,8	154,9	81,5	575,1
2015 р. до 2010 р., %							
По області	99,1	375,0	359,2	501,5	378,5	362,5	506,1
Тернопільський	107,0	616,1	418,6	998,2	575,8	391,2	932,9

Відповідно до цього, по Тернопільському району протягом періоду дослідження було досягнуто вищий приріст, ніж в цілому по області, особливо в тваринництві, де різниця в зростанні склала понад 400 %. Проте, як

засвідчили подальші порівняння, в рослинництві фінансові показники використання угідь в Тернопільському районі суттєво поступаються не тільки тваринництву, але й загальнообласним показникам. Зворотна ситуація притаманна галузі тваринництва.

Оцінюючи ж рівень продуктивності сільськогосподарського виробництва, в окремих випадках як базу порівняння використовують показник валового доходу, отриманий з одиниці площі (в нашому випадку, зі 100 га). Аналіз показав, що за період дослідження з 2010 року. Продуктивність сільськогосподарських угідь суттєво зросла, про що свідчить збільшення показника з 52 тис. грн. до 92 грн. зі 100 га в області, а також зі 57 тис. грн. до 97 тис. грн. в районі.

Загалом, показник ефективності управління земельними ресурсами обчислюється за різними методиками, як ми це уже зазначали, проте, найбільш поширеною є та, що передбачає співвідношення між результатом і витратами (табл. 2.9).

Як бачимо, загалом рівень рентабельності в межах дослідження не високим, проте, він в цілому зростає. Хоча, якщо оцінювати порівняння – то рентабельність виробництва продукції по області росте значно вищими темпами.

Цікавим з точки зору оцінювання процесу управління земельними ресурсами є рівень окупності витрат на оренду земельних паїв. Як бачимо, в районі окупність витрат на оренду землі є вищою у порівнянні із областю (в 2015 році вона становила 21,2 рази проти 17,6 разів). Загалом, такий рівень є досить високим, але основна заслуга в цьому полягає не стільки у зростанні рівня продуктивності, скільки у низькому рівні вартості орендної плати оплати за землю.

Таким чином, Тернопільський район володіє хорошим ресурсним потенціалом, в тому числі достатнім рівнем землезабезпеченості. Система управління земельними ресурсами в сільськогосподарських підприємствах району тісно пов'язана із загальнодержавною системою, яка містить як

нормативно-правове та інформаційне забезпечення, так і самодостатній апарат і механізм управління.

Таблиця 2.9.

Зіставлення показників ефективності управління земельними ресурсами
Тернопільського району і Тернопільської області

	Площа земельних угідь сільськогосподарських підприємств, тис. га	Чистий дохід від реалізації продукції сільського господарства, тис. грн	Повна собівартість продукції сільського господарства, тис. грн.	в т.ч. витрати за оренду земельних паїв (часток), тис. грн.	Рівень рентабельності виробництва продукції, % /+-	Рівень окупності витрат на оренду землі, разів / +-
2010						
По області	453,7	2324865,5	2094981,5	140617	11,0	16,5
Тернопільський	38,6	201368,7	197638,9	12590,8	1,9	16,0
Район до області, %	8,5	8,7	9,4	9,0	-9,1	-0,5
2013						
По області	480,8	3717388,4	3438081,6	292561	8,1	12,7
Тернопільський	41	470587,5	423765,8	29259,8	11,0	16,1
Район до області, %	8,5	12,7	12,3	10,0	2,9	3,4
2014						
По області	484,6	5884562	5403945,7	323786	8,9	18,2
Тернопільський	41,8	704302,7	655650,2	32175,9	7,4	21,9
Район до області, %	8,6	12,0	12,1	9,9	-1,5	3,7
2015						
По області	449,6	8719190,5	6687917,3	494356	30,4	17,6
Тернопільський	41,3	1240675	1106692,7	58467,9	12,1	21,2
Район до області, %	9,2	14,2	16,5	11,8	-18,3	3,6
2015 р. до 2010 р., %						
По області	99,1	375,0	319,2	351,6	-	-
Тернопільський	107,0	616,1	560,0	464,4	-	-

На рівні підприємств вирішуються локальні завдання, пов'язані із формуванням земельного банку, визначення вартості плати за землю, вибору способу використання землі відповідно до сівозміни, цільового призначення, економічної ситуації тощо.

Висновки до розділу 2.

1. Тернопільський район має хороше географічне і економічне положення. Він знаходиться на перехресті магістральних шляхів в безпосередній близькості до центрів переробки сільськогосподарської продукції. Природні умови для ведення сільського господарства в районі є сприятливі, про що свідчать родючі ґрунти і помірні кліматичні умови.

2. Оцінка забезпеченості підприємств земельними ресурсами показала, що на більшість сільськогосподарських підприємств Тернопільського району припадає близько 1,5-18 тис. га, що є менше, ніж в цілому по області, проте достатньо для ведення організованого високопродуктивного сільського господарства. Динаміка аналізованого показника засвідчує його зростання в межах області і зниження для Тернопільського району, що пов'язано із збільшенням в останньому чисельності зайнятих працівників.

3. Одним із результатів земельної реформи стало формування нового економічного укладу, за якого на базі приватної власності на землю було утворено сільськогосподарські підприємства ринкового типу різної організаційно-правової форми господарювання. Відповідно до цього, більшість угідь було акумульовано у користуванні господарських товариств і приватних сільськогосподарських підприємствах разом із фермерами. Така ситуація призвела до посилення концентрації сільськогосподарських угідь у великих землевласників, розростання їх земельного банку тощо.

4. Важливим елементом управління земельними ресурсами є сформована в державі система адміністрування і правового забезпечення визначених процесів, при цьому, основну роль в управлінні виконують органи центральної і місцевої влади. Основними органами системи управління земельними ресурсами на сьогодні є Держгеокадастр і його підрозділи. Сама ж система управління містить як директивні (обов'язкові до виконання – вказівки, так і не директивні акти, дослідження яких потребує більше часу, є чітко інтегрована, має власну мету, принципи управління тощо.

5. Поняття ефективності в економічній літературі зазвичай трактується з позиції співвідношення результату до витрат, понесених на його

досягнення. Поряд із тим ми запропонували використовувати також ще рід індикаторів, які також характеризують рівень успішності підприємства та ефективність управління земельними ресурсами – результативність, ефект, продуктивність. Кожен із названих показників доповнює загальний термін ефективності.

6. Узагальнено методичну базу показників ефективності управління земельними ресурсами, на основі чого визначено, наявність диспропорцій у посівних площах, обумовлених кризовими явищами у тваринництві і відсутності потреби у кормових культурах в значному обсязі. Більшість сільськогосподарських культур за винятком технічних, в загальному значенні характеризуються зниженням посівних площ.

7. З точки зору ефективності зафіксовано високий рівень використання сільськогосподарських угідь Тернопільського району для потреб тваринництва і дещо нижчий – для потреб рослинництва. При цьому, зафіксовано ріст показників продуктивності земельних угідь, а також визначено високий рівень окупності витрат, понесених на оренду земельних паїв.

РОЗДІЛ 3. ШЛЯХИ ВДОСКОНАЛЕННЯ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ В УМОВАХ РИНКОВИХ ВІДНОСИН

3.1. Удосконалення організаційно-економічного механізму орендних земельних відносин у сільському господарстві

Формування та розвиток механізму орендних земельних відносин на селі є одним із найсуттєвіших результатів трансформаційних процесів аграрного сектору України, що відбулося шляхом законодавчого відновлення приватної власності на землю. Відтак становлення орендних земельних відносин доцільно розглядати як невід'ємну складову частину аграрної політики, яка не лише створює умови для сільськогосподарського виробництва, а й спирається на їх соціально-економічні здобутки і одночасно виступає важливим фактором створення нового господарського механізму в агропромисловому комплексі нашої країни.

У нашій країні оренда земель як форма виробничих відносин на селі вперше юридично була закріплена Земельним кодексом України в 1992 році. Проте, відповідно до його норм, найбільш важливі ланки орендних земельних відносин регулювалися державою, що було свідченням недостатнього рівня розвитку відносин власності взагалі та відсутності чіткого визначення поняття права власності на землю зокрема. Лише з прийняттям низки нормативно-правових актів щодо подальшого удосконалення земельних відносин створено необхідне середовище для впровадження орендних земельних відносин ринкового типу. Юридично такі відносини були закріплені законом України «Про оренду землі» у жовтні 1998 року, з норм якого випливає: ...«орендні відносини розглядаються як один з важливих важелів поліпшення використання сільськогосподарських земель завдяки її концентрації в руках тих сільськогосподарських товаровиробників, які спроможні раціонально використовувати цей основний засіб виробництва.

Доведено, що ефективність земельних відносин визначається чинним організаційно-економічним механізмом обігу сільськогосподарських земель, що формує канали руху угідь до нових власників і користувачів. Виходячи із

реальних умов, які склалися в аграрному секторі, обіг земель сільськогосподарського призначення здійснювався здебільшого через операції відведення земель та їх оренду. Встановлено, що чинний механізм орендних земельних відносин передбачає наявність двох сторін: орендодавця та орендаря, які взаємодіють між собою у контексті формування відносин з приводу володіння, користування та розпорядження земельними ресурсами. Згідно із Законом України «Про оренду землі», орендарями земельних ділянок є юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди земель належить право володіння та користування земельною ділянкою [3, с. 116]. Орендарі набувають права оренди земельної ділянки на підставах і в порядку, передбачених Земельним кодексом України, Законом України «Про оренду землі» та іншими законами України і договором оренди землі [3, с. 122]. Орендарями земельних ділянок сільськогосподарського призначення з метою здійснення виробництва сільськогосподарської продукції можуть бути лише ті юридичні особи, які мають дозвіл на цей вид діяльності, і фізичні особи, які здобули відповідну кваліфікацію або мають досвід роботи в сільському господарстві [5, с. 198]. Отже, орендні земельні відносини визначаються і регулюються на основі чинних законодавчих актів і укладеного договору оренди землі.

Водночас договір оренди землі - це документ, відповідно до якого орендодавець передає орендарю у володіння та користування земельну ділянку на певний термін та за відповідну орендну плату [5, с. 100]. Орендар повинен використовувати орендовану земельну ділянку відповідно до вимог, зазначених у договорі оренди, та чинного Земельного законодавства. Договір оренди землі необхідно укласти у письмовій формі і, якщо можливо, завіряти нотаріально, що сприятиме виконанню зазначених у ньому вимог обома сторонами.

У чинному Земельному законодавстві зазначено, що в Україні використання землі є платним. Відповідно плата за землю справляється у формі земельного податку, а також орендних виплат за використання земельних часток (паїв), які кожного року вносяться до бюджетів територіальних громад, у межах яких і знаходяться відповідні земельні ділянки. Відповідно до Указом

Президента України «Про невідкладні заходи щодо захисту власників земельних часток (паїв)» від 19 серпня 2008 року за використання земельної частки (паю) нижня межа орендної плати повинна становити не менше 3% від вартості земельного паю. При цьому основою для нарахування орендної плати за використання земельних часток (паїв) слугує запроваджена Законом України «Про плату за землю» нормативна ціна землі.

Закономірно, що конкурентоспроможність орендарів на ринку оренди землі залежить від їх платоспроможності, яка впливає із результатів ефективності ведення сільськогосподарського виробництва. Відтак підвищення розміру орендної плати повинно бути економічно обґрунтованим і економічно доцільним. Результати проведених досліджень свідчать, що у наш час домінує натуральна форма виплат орендної плати за використання земельних часток (паїв). Поряд із цим, з'ясовано, що при натуральній формі розрахунку з орендодавцями за оренду земельних часток (паїв) орендарі завищують ціну сільськогосподарської продукції, яка в окремих випадках є значно вищою середньої ціни реалізації, що негативно позначається на фінансових інтересах орендодавців. Вважаємо, що у перспективі доцільно було б у договорі оренди землі вказувати форму розрахунку орендаря з орендодавцем, де грошова форма розрахунку повинна бути встановлена на обумовленому чинним законодавством рівні, для натуральної форми необхідно зазначити хоча б орієнтований перелік сільськогосподарської продукції та її вартість, і вказати можливі види послуг та їх вартість - для відробіткової форми розрахунку.

Для глибшого з'ясування цих питань нами запропоновано підхід, який дає можливість визначати реальний ринковий розмір орендної плати за використання земельних часток (паїв), враховуючи урожайність вирощуваних сільськогосподарських культур, середні ціни реалізації продукції та нормативну грошову оцінку сільськогосподарських угідь. На нашу думку, при визначенні орендної плати за використання земельних часток (паїв), доцільно врахувати досвід зарубіжних країн, який полягає в тому, що загальні витрати орендаря на розрахунки із орендодавцями не повинні перевищувати 30% від його прибутку.

Зважаючи на вищенаведене та з метою удосконалення організаційно-економічного механізму орендних земельних відносин нами запропоновано шкалу визначення реального ринкового розміру орендної плати за використання земельних часток (паїв) у межах до 30% від загального прибутку орендаря. Для прикладу, на основі запропонованої шкали, реальний ринковий розмір орендної плати за використання земельних часток (паїв), при урожайності озимої пшениці 50 ц/га може бути встановлений на рівні 7,1 - 10,0%; 25 ц/га гречки - 11,1 - 15,0%; 400 ц/га цукрових буряків - 55%) від грошової оцінки землі (табл. 3.1).

Залежно від кон'юнктури продовольчого ринку для забезпечення ефективного використання орендованих земель, орендар на свій власний розсуд може одночасно вирощувати найбільш доцільно вигідні види сільськогосподарських культур. За таких умов для визначення реального ринкового розміру орендної плати пропонуємо користуватися наступною формулою, що застосовується для визначення середньозважених величин:

$$R_r O P_s = \frac{(R_r O P_1 \times S_1 + R_r O P_2 \times S_2 + \dots + R_r O P_n \times S_n)}{ES} \quad (3.1)$$

де $R_r O P_s$ - середньозважений розмір орендної плати за використання земельних ділянок власників земельних часток (паїв), %; $R_r O P_1, R_r O P_2 \dots R_r O P_n$ - реальний ринковий розмір орендної плати по окремії сільськогосподарській культурі за пропонованою шкалою, %; $S_1, S_2 \dots S_n$ - площі посіву відповідних культур, га; ES - загальна площа орендованої землі, га.

Характерною особливістю пропонованої методики є те, що вона дозволяє визначати граничні розміри орендної плати, при яких орендар витрачає практично весь прибуток для розрахунку з орендодавцями за оренду земельних часток (паїв). Вважаємо, що для мінімізації аграрних ризиків, які насамперед пов'язані із чинниками зовнішнього середовища (кліматичні умови, державна політика, рівень інфляції) для орендарів земельних часток (паїв) страхування майбутнього урожаю повинно бути обов'язковим.

Пропонована шкала визначення реального ринкового розміру орендної плати за використання земельних паїв, в залежності від виду сільськогосподарських культур, що вирощуються та рівня їх урожайності (% від грошової оцінки землі)

Культура	Реальний ринковий розмір орендної плати			Граничний розмір орендної плати		
Зима пшениця	Урожайність, ц/га					
	30	40	50	30	40	50
	2,0-4,0	4,1-7,0	7,1-10,0	28,0	32,0	49,0
Ярий ячмінь	Урожайність, ц/га					
	30	30	30	30	30	30
	0,3	0,4-3,4	4,5-6,5	0,9	10,2	19,5
Кукурудза	Урожайність, ц/га					
	50	60	70	50	60	70
	11,7	15,5	19,1	35,0	46,5	57,3
Гречка	Урожайність, ц/га					
	15	20	25	15	20	25
	5,0-7,0	7,1-11,0	11,1-15,0	21,0	33,0	44,0
Горох	Урожайність, ц/га					
	30	30	30	30	30	30
	1,5	5,3	9,0	4,5	15,9	18,0
Цукровий буряк	Урожайність, ц/га					
	300	400	500	300	400	500
	18,0	55,0	74,2	54,0	165,0	222,6

Основним критерієм встановлення орендної плати у зарубіжних країнах є рівноцінне задоволення інтересів суб'єктів орендних земельних відносин. Зокрема в таких країнах, як Данія, Греція, Ірландія, Люксембург та Нідерланди, власник землі та орендар самостійно домовляються про рівень орендної плати. Інші країни орендні виплати регулюють законодавчо. При цьому влада контролює орендну плату встановленням максимальних виплат або стандартних її розмірів. Така практика діє в Бельгії, Нідерландах, Іспанії, Португалії. При цьому орендна плата виплачується в грошовій формі, з огляду на потенційний врожай і ціни на сільськогосподарську продукцію у минулі роки [31, с. 152].

Одним із важливих чинників, що має значний вплив на розвиток орендних земельних відносин, є встановлення терміну оренди. Адже оренда земельних часток (паїв) на більший термін створює умови орендареві для більш

ефективного використання земельних угідь: запровадження раціональної сівозміни, збільшення капітальних вкладень щодо покращення структури Ґрунтів та застосування нових технологій вирощування сільськогосподарських культур. Для прикладу у країнах Європейського Союзу граничний мінімальний термін дії договору оренди землі становить: у Бельгії та Франції - 9 років, у Данії - 30, в Греції - 4 роки. У Німеччині мінімальний термін оренди землі обумовлюється договором, зокрема, суд може продовжити оренду земельної ділянки до 12 років, якщо ж орендується ціле господарство, то до 18 років. У

Португалії термін дії договору оренди землі становить 10 років для тих, хто застосовує найману працю, і 7 років без найманої праці. [15, с. 152].

В Україні відповідно до чинного Земельного законодавства, найменший термін дії договору оренди землі складає всього 1-3 роки. З позиції землевласників, які очікують підвищення розмірів орендної плати, такі строки є виправданими. Однак сільськогосподарські підприємства при короткостроковій оренді не спроможні забезпечити раціональне землекористування та їх охорону.

З метою удосконалення орендних земельних відносин в Україні доцільно законодавчо врегулювати мінімальні терміни оренди земельних часток (паїв), які б сприяли виконанню системи заходів, спрямованих на забезпечення раціонального використання та охорони сільськогосподарських угідь. З огляду на агротехнологічні особливості здійснення сільськогосподарського виробництва мінімальний термін оренди земель повинен бути встановлений у межах 5 - 8 років.

У контексті гармонізації орендних земельних відносин у нинішніх реаліях господарювання важливе місце повинно належати державній підтримці сільського господарства і державному регулюванню.

Викликає занепокоєння відсутність будь-якого контролю за ефективним використанням сільськогосподарських земель в умовах оренди. Вивчивши та проаналізувавши досліджуване питання, пропонуємо під керівництвом органів місцевого самоврядування, а також у присутності об'єднання власників земельних часток (паїв) та орендаря створити спеціальну комісію, яка б здійснювала контроль при передачі земельних часток (паїв) в оренду, а також

при їх прийманні від орендаря після закінчення терміну дії договору оренди землі.

На нашу думку, подальший розвиток орендних земельних відносин повинен спрямовуватися на захист прав орендодавців, зокрема у контексті оптимізації поінформованості щодо умов укладення договорів оренди земельних часток (паїв) кожної із сторін. Таким чином, на цьому етапі трансформаційних процесів аграрного сектору механізм орендних земельних відносин є єдиною формою реалізації права власності власників земельних часток (паїв); ринок оренди сільськогосподарських земель слугує основою для формування та укрупнення земельного фонду практично усіх форм господарювання; ефективний розвиток орендних відносин забезпечує реалізацію соціальних гарантій на селі.

На основі проведеного дослідження ми прийшли до висновку, що чинний організаційно-економічний механізм орендних земельних відносин потребує удосконалення у контексті забезпечення ефективного їх розвитку шляхом першочергового вирішення наступних питань: формування орендних земельних відносин на конкурентних засадах; встановлення оптимального розміру орендної плати (власне нами запропоновано шкалу визначення реального ринкового розміру орендної плати за використання земельних часток (паїв), уточнення форм її виплати, підвищення граничного мінімального терміну оренди землі; дотримання сторонами договірних зобов'язань; збереження та раціональне використання орендованих земель; розробка дієвих механізмів залучення орендарями середньо- й довгострокових кредитів; удосконалення земельного законодавства тощо.

Таким чином, вищезазначене свідчить, що у системі земельних відносин залишається неврегульованими та нерозв'язаними низка проблем, які гальмують розвиток орендних земельних відносин. Вважаємо, що дієвим способом удосконалення чинного механізму орендних земельних відносин буде своєчасне внесення змін та коректив у форми і методи здійснення завершального етапу земельних перетворень на селі та здійснення

3.2. Розвиток еколого-економічних інструментів управління земельними ресурсами сільського господарства

У сучасних умовах різноманіття форм власності та господарювання набуває винятково важливого значення складання проектів землеустрою, особливо для цілей планування землекористування. Завдання землеустрою полягає в раціональній організації території сільськогосподарських підприємств, установ і організацій з метою створення просторових умов для еколого-економічної оптимізації використання та охорони земель сільськогосподарського призначення, впровадження прогресивних форм організації управління землекористуванням, удосконалення структури і розміщення земельних угідь, посівних площ, системи сівозміни, сінокосо- та пасовищезміни [23].

Під еколого-економічним механізмом управління земельними ресурсами агросфери ми розуміємо сукупність факторів, елементів, методів та інструментів, спрямованих на організацію збалансованого землекористування з метою забезпечення оптимальності параметрів екологічних та економічних функцій земель сільськогосподарського призначення. Тому концептуально важливим є саме розроблення структурно-функціональної схеми еколого-економічного механізму управління земельними ресурсами, що ґрунтується на зворотних зв'язках і спрямовується на гармонізацію еколого-економічних інтересів багатокладного землекористування (рис. 3.2).

Ефективну систему землевпорядного забезпечення управління земельними ресурсами можна сформувати через такі інструменти:

- нормативно-правове регулювання проведення землеустрою землекористувань та сільських територій загалом;
- комплексне планування використання та охорони земель на різних рівнях управління;
- державна підтримка і фінансування суспільно значущих землевпорядних робіт, пов'язаних з інфраструктурним облаштуванням території, меліорацією земель, боротьбою з ерозією ґрунту;

- контроль за проведенням землеустрою.

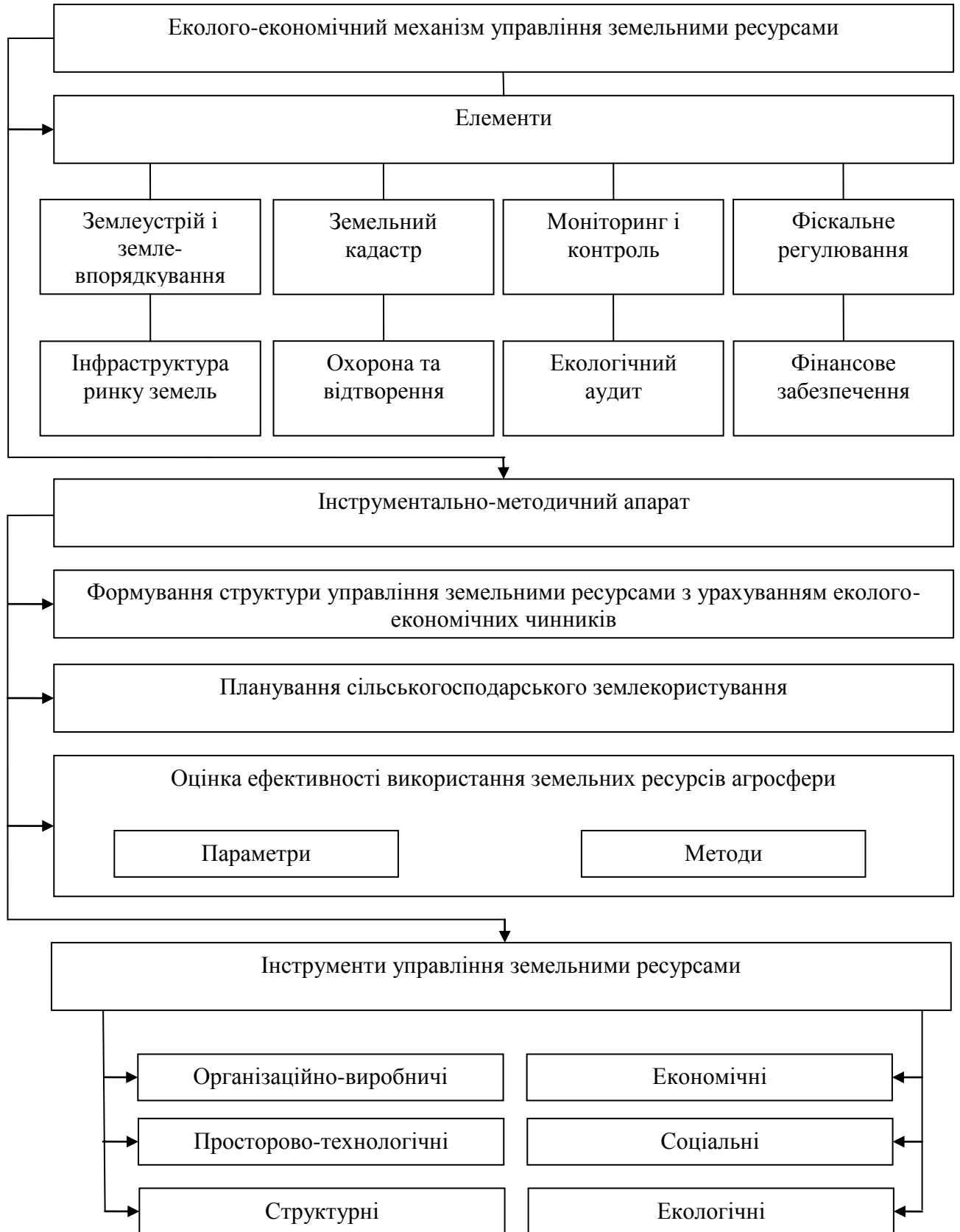


Рис. 3.2. Структурно-функціональна схема еколого-економічного механізму управління земельними ресурсами в сільському господарстві.

Основою сучасного землеустрою має стати ландшафтна структуризація сільськогосподарських угідь з детальною характеристикою рельєфу, якості ґрунтів, мікрокліматичного режиму тощо. Такий підхід дає змогу раціонально використовувати кожну земельну ділянку, визначати структуру та обсяги відповідних інвестицій. Тобто для організації території в сільськогосподарських підприємствах у процесі розроблення проектів та схем землеустрою необхідно враховувати еколого-ландшафтну структуру земель. Недооцінювання екологічних та ландшафтних особливостей під час організації території в часі та просторі спричинює негативні явища, які впливають на продуктивність та якісний стан сільськогосподарських земель, спричинюють зниження родючості ґрунтів, посилення ерозійних процесів та розвиток зсувів. Усе це призводить до деградації земель [34, с. 11].

Інформаційною складовою проектування екологобезпечних землекористувань та агро-ландшафтів у цілому є спеціальні класифікації і районування щодо впорядкування території. Для проведення землевпорядкування використовується переважна більшість методів та видів районування, оскільки вони мають єдину просторову визначеність – держава, область, район, територіальна громада. Проводячи перерозподіл на рівні господарств, використовують класифікаційні схеми [24, с. 31].

При агроекологічному підході до районування основним об'єктом дослідження розглядається адаптивна реакція оброблюваних рослин на фактори зовнішнього природного середовища, а особливості ґрунту, рельєфу, клімату та інших факторів зовнішнього середовища — тільки по відношенню до них. Перевага агроекологічного районування сільськогосподарських угідь полягає в тому, що використання видових і сортових особливостей адаптивних реакцій рослин якраз і дає змогу отримати диференційовану та інтегральну інформацію про взаємодію рослини і навколишнього середовища [35, с. 197].

Ефективне функціонування еколого-економічного механізму управління земельними ресурсами неможливе без державного земельного кадастру. Кадастр формує механізм захисту прав землевласників і землекористувачів, сприяє упорядкуванню надходження до бюджету коштів від платежів за

використання землі та угод із земельними ділянками. На основі кадастрової бази повинна створюватися інформаційна мережа, що забезпечує проведення єдиної державної земельної політики, оцінювання земель, формування податкової бази та ставок орендної плати. Але поряд з кадастровим обліком повинні розвиватися механізми, які стимулюють розвиток галузей (кредитування, в тому числі іпотечне, субсидування, страхування) [16, с. 48]. На основі земельно-кадастрової інформації можна: гарантувати права власності на об'єкти земельно-майнового комплексу; реєструвати права власності на об'єкти земельно-майнового комплексу; вирішувати земельні спори; підтримувати економічно ефективний оборот земель; планувати землекористування.

Земельний кадастр також створює інформаційну основу управління земельними ресурсами. Інформаційне забезпечення управління земельними ресурсами має стати ключовим у формуванні сучасної земельної політики з метою обліку стану та виявлення тенденцій використання земель сільськогосподарського призначення. До складу інформаційного забезпечення землекористуванням входять нормативні та довідкові дані, що становлять інформаційну базу системи, поточні відомості, що надходять ззовні системи та потребують відповідної реакції системи або впливають на алгоритм прийняття управлінських рішень [72, с. 85-86].

Не менш важливим елементом є моніторинг та контроль за ефективністю використання земельних ресурсів. Основною метою відповідних заходів є своєчасне виявлення зміни стану земель та їхньої якості внаслідок нераціонального використання; оцінювання здійснених заходів з охорони земель, а також планування їх відновлення; запобігання впливу негативних екологічних ситуацій на земельні ресурси та розроблення шляхів їх подолання й недопущення [38].

Важливим елементом еколого-економічного механізму управління земельними ресурсами є формування інфраструктури ринку земель сільськогосподарського призначення. На відміну від інших традиційних ринків економічних ресурсів, ринок сільськогосподарських земель має такі

властивості, як просторова та інституційна обмеженість, екологічна та соціальна значимість. З позиції інституційного підходу ринок сільськогосподарських земель досліджується як механізм узгодження інтересів учасників ринкової угоди щодо умов взаємодії, а також способів відчуження та привласнення земель.

Досить важливим є той факт, що існуючі механізми землекористування підпорядковуються домінуючій фіскальній ідеї, яка орієнтована на пошук шляхів збільшення за рахунок рентних платежів різнорівневих бюджетів [9, с. 56-57]. На нашу думку, фіскальне регулювання сільськогосподарського землекористування має бути стимулювальним щодо залучення інвестицій в охорону та відтворення земельних ресурсів агросфери.

Складова фінансового забезпечення повинна включати в себе принаймні два елементи:

1. створення фінансового середовища, в якому суб'єкт земельних відносин зможе здійснити нагромадження коштів для забезпечення умов ефективного господарювання на землі, раціонального використання та охорони земель;
2. забезпечення виконання державних програм розвитку земельних відносин. Екологічний аудит має стати невід'ємною частиною функціонування механізму управління землекористуванням [10, с. 63].

Існуюча методика екологічного аудиту земельних ресурсів розрахована переважно на використання екологічного аудиту землекористування в промисловості, будівництві та житлово-комунальному господарстві. Методики, які можна використовувати для проведення екологічного аудиту сільськогосподарського землекористування, ґрунтуються на суто екологічних та агрономічних процедурах. Однак жодна з них не охоплює всього комплексу організаційно-економічних специфічних параметрів і характеристик сільськогосподарського землекористування в контексті сталого економічного розвитку [11, с. 42]. Тому одним із пріоритетних завдань екологічного аудиту є формування інструментів стимулювання екологічно збалансованого використання земельних ресурсів агросфери.

Еколого-економічний механізм управління земельними ресурсами в сільському господарстві являє собою сукупність методів впливу на господарюючі суб'єкти, що забезпечують балансування інтересів усіх учасників земельних відносин з метою збалансованого розвитку сільськогосподарського землекористування [10; 12-14]. За допомогою еколого-економічно-го механізму держава залучає господарюючі суб'єкти до виконання своїх рішень на основі їхньої власної зацікавленості.

Еколого-економічний механізм управління земельними ресурсами, з одного боку, відображає взаємозв'язок держави з господарюючими суб'єктами в умовах ринку, а з іншого — особливості цих взаємозв'язків різні, вони характеризують непрямий, опосередкований земельними відносинами зв'язок. Цей механізм включає конкретні методи та інструменти впливу на господарюючі суб'єкти. Так, до організаційно-правових методів державного регулювання слід, на наш погляд, віднести такі: розроблення нормативів якості земельних ресурсів; удосконалення здійснення екологічного контролю і моніторингу; природоохоронне планування.

На сучасному етапі має місце значне поширення дозвільної системи, при якій правомочні органи виконавчої влади за клопотаннями тих чи інших сторін або дозволяють, або відмовляють у дозволі здійснювати певні екологічно значимі дії. Конкретною формою дозвільної системи, через яку органи державного управління здійснюють контроль за охороною та використанням земельних ресурсів, є екологічне ліцензування [45]:

- видів, обсягів і лімітів господарської діяльності з використання земельних ресурсів;
- екологічних вимог, при яких допускається використання земельних ресурсів, і наслідків недотримання цих вимог.

Ліміти використання землі виражаються у встановленні розмірів земельних ділянок для різних цілей, а також об'ємом викидів і скидів забруднюючих речовин у навколишнє природне середовище сільськогосподарськими підприємствами та розміщенням відходів сільськогосподарського виробництва. Установлювати ліміти потрібно

насамперед у зв'язку з обмеженістю земельних ресурсів і сукупності осіб, які бажають бути землекористувачами. Підприємства, об'єднання, організації та громадяни, які ведуть сільське господарство, зобов'язані виконувати комплекс заходів з охорони земельних та інших природних ресурсів, пов'язаних із землею, від шкідливого впливу сільськогосподарської техніки, хімічних речовин, меліоративних робіт та інших факторів.

Тому не випадково Земельний кодекс України серед обов'язків власників земельних ділянок, землевласників, землекористувачів передусім називає їх обов'язком ефективно використовувати землю відповідно до цільового призначення, підвищувати її родючість, застосовувати природоохоронні технології аграрного виробництва, не допускати погіршення екологічної обстановки на території в результаті господарської діяльності.

Істотно впливати на земельні ресурси можна через реалізацію таких основних функцій системи управління: планування та проектування, організація збалансованого використання та охорони земель, мотивація, координація, регулювання та контроль. Структурно-логічну схему взаємодії названих функцій, що ілюструє зміст процесу управління земельними ресурсами в сільському господарстві варто оцінювати комплексно..

Функція проектування землекористування є основоположною і передусім всім подальшим заходам у системі управління земельними ресурсами. Вона передбачає формулювання цілей, завдань, напрямів, методів та засобів їх реалізації. Планування та проектування використання земельних ресурсів передбачає розроблення й реалізацію раціональних сівозмін, планування використання водних і лісових ресурсів у системі аграрного виробництва. Ці функції передбачають сукупність розрахунків і планів щодо розвитку об'єкта управління, його наслідки, що в основному реалізуються в схемах землеустрою та проектах землеустрою щодо впорядкування сільськогосподарських угідь [16, с. 55]. З урахуванням цього пропонується здійснювати планування та організацію території на різних адміністративно-територіальних рівнях на основі розробки системи землевпорядної документації та комплексу

державних, регіональних і місцевих програм щодо організації раціонального використання та охорони земель.

Перспективне планування землекористування має йти за такими напрямками: національне, галузеве, організаційно-територіальне, внутрішньогосподарське. Важливою умовою в господарському плануванні використання земельних ресурсів є всебічний аналіз особливостей і закономірностей земельних відносин у суспільстві. До того ж планування буде найбільш обґрунтованим, якщо воно здійснюється на підставі даних перспективного прогнозу екобезпечного використання земель [17, с. 4].

Прогнозування використання земельних ресурсів здійснюється в схемах землеустрою територіальних підрозділів, у проектах внутрішньогосподарської організації території сільськогосподарських землекористувань. Використання земельних ресурсів, розроблення генеральної схеми використання земельних ресурсів передбачає виявлення земель, придатних до залучення в сільськогосподарське використання за допомогою різних заходів, їхньої економічної ефективності [18, с. 7].

Наступною функцією є процес організації збалансованого використання та охорони земель, що полягає в реалізації економічних, екологічних, правових заходів, спрямованих на досягнення поставлених цілей під час планування та проектування. Ця функція реалізується через заходи щодо введення земельного кадастру, землеустрою, моніторингу. Мотивація — одна з найважливіших функцій управління. Вона передбачає систему чинників, що сприяють виконанню передбачених суб'єктом управління заходів.

Координація означає дії, спрямовані на об'єднання всіх видів діяльності сільськогосподарського землекористування в єдину систему, націлену на загальний результат. Вона забезпечує необхідні умови для своєчасного виконання земельного законодавства та приведення у відповідність рівнів організації керуючої і керованої систем. Вона передбачає поточне узгодження діяльності всіх ланок управління та окремих виконавців, їх зв'язок між собою в часі і просторі. Державне регулювання земельних відносин передбачає:

- правове регулювання земельного ринку та земельних відносин у сільському господарстві;
- територіально-економічне зонування;
- формування та реалізацію політики держави в сфері сільськогосподарського землекористування.

Важливою частиною процесу прийняття управлінських рішень є їх аналіз і подальше коригування. Контроль полягає в порівнянні досягнутих результатів із запланованими, моніторингу стану земель, інвентаризації земельних ділянок, фінансово-економічному аналізі землекористування. Земельний контроль — це управлінська діяльність, завданням якої є облік та аналіз процесу забезпечення реалізації державної політики у сфері охорони та раціонального використання земель, а також дотримання земельного законодавства. Однією з функцій земельного контролю є запобігання забрудненню земель та зниженню родючості ґрунтів, погіршенню стану рослинного і тваринного світу, водних та інших природних ресурсів [19].

Серед актуальних проблем охорони земельних ресурсів найбільш гострими, що впливають на стан землі, є проблеми організації та здійснення екологічного контролю. Система екологічного контролю на сучасному етапі включає в себе державний, галузевий, виробничий і громадський контроль. Ефективність екологічного контролю забезпечується моніторингом, тобто спостереженням за станом навколишнього природного середовища, зокрема земель. Органи державного, галузевого, виробничого та громадського екологічного контролю використовують дані моніторингу в своїй повсякденній діяльності. Таким чином, раціональне використання землі можливе за наявності і правильного використання інформації, отриманої системою екологічного моніторингу [20; 21].

Планування заходів з охорони земельних ресурсів здійснюється в складі програм, прогнозів соціально-економічного розвитку на основі державної екологічної програми, з урахуванням природно-ресурсного потенціалу окремих регіонів і навіть районів.

Слід особливо наголосити на значенні державних цільових програм (з національних проектів) для забезпечення раціонального використання земельних ресурсів та екологічної безпеки. На жаль, ряд положень цих програм виявилися нездійсненними, головним чином через недостатнє фінансове забезпечення, чим заподіяно істотної шкоди охороні земельних ресурсів агросфери та навколишньому природному середовищу в цілому. У зв'язку з цим спостерігається велика роль еколого-економічного механізму регулювання раціонального використання земельних ресурсів та їх охорони.

3.3. Земельний аудит і оцінка землі як інструменти вдосконалення земельних відносин в сільському господарстві

Україна в світовій системі економічних відносин позиціонується як постсоціалістична країна із ринковим типом економіки. Наші основні конкурентні переваги формуються в сферах торгівлі сировиною, в тому числі сільськогосподарською продукцією. Основним ресурсом сільськогосподарського виробництва країни є земля. Наші землеволодіння становлять 5,7 % від загальної території європейського континенту, при чому 70,9 % від цієї площі – угіддя, придатні для ведення сільського господарства.

Провідні науковці та спеціалісти ФАО при Організації об'єднаних націй розглядають нашу країну як одного із найбільших, в перспективі, постачальників продовольства на світові ринки. Незважаючи на значний ресурс і експертні очікування, сьогодні ми тільки прагнемо до світового та регіонального лідерства в сфері торгівлі продовольством. Ті, ж успіхи, які ми отримуємо на сьогоднішньому етапі – найвищі позиції в рейтингах торгівлі зерновими та олійними культурами, в значній мірі є наслідком деформації структури виробництва і споживання продукції.

Питання досягнення високого рівня реалізації власного потенціалу в сфері виробництва продовольчої продукції лежить в площині оптимізації виробничих та господарських відносин. Окремі результати, отримані в результаті земельної

та організаційної реформи в агропродовольчому секторі дали досить обмежений результат. Для досягнення більшого ефекту, необхідно здійснити ще ряд реформ, а також завершити ті із них, які уже розпочато. В даному контексті пріоритетним є завершення земельної реформи і створення повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення.

Відмітимо, що затримка реформи і продовження мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення в значній мірі обумовлені рядом вагомих побоювань. Так, Р. Волошин серед особливостей земельних угідь, які повинні бути враховані в процесі реформи виділяє наступні: земельні угіддя є стратегічним ресурсом для забезпечення продовольчої безпеки і незалежності кожного суспільства; вони забезпечують можливість зайнятості селян економічною діяльністю та отримання ними засобів для існування; вони вимагають участі держави в процесах регулювання власності і користування угіддями [25, с. 149].

Відповідно до цього, для проведення останнього етапу земельної реформи важливо володіти усією необхідною інформацією для усвідомлення масштабу та ідентифікації загроз, які можуть виникнути в процесі надання сільськогосподарським угіддям статусу товару. Проте, навіть на етапі збору усієї інформації щодо них виникають труднощі, пов'язані із відсутністю єдиної інформаційної бази обліку земельних ділянок.

Н. Жидовська стверджує, що “інформація про об'єкт нерухомості (земельну ділянку) знаходиться у інформаційних базах, які ведуться різними відомствами, між якими на сьогоднішній день не налагоджено ефективного інформаційного обміну. Такий стан справ може призвести до того, що куплена земельна ділянка може підлягати вилученню для суспільних потреб у зв'язку з планами забудови населеного пункту або мати ряд обмежень щодо її використання” [34]. Стверджуючи це, науковець актуалізує проблему наузгодженості даних про земельні ділянки між Державним земельним кадастром, Державним реєстром речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень та містозабудівним кадастром. Таким чином, однією із основних проблем раціонального управління земельними ділянками є проблеми їх обліку.

Згідно із існуючих стандартів і процедур, дані про сільськогосподарські угіддя фіксуються у формах бухгалтерського і статистичного обліку. Бухгалтерський облік земельних ділянок регламентується Законом України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність» і П(С)БО 7 «Основні засоби». Згідно з П(С)БО 7 «Основні засоби» земельні ділянки, що знаходяться у власності підприємств, визнаються активом і, таким чином, стають об'єктами бухгалтерського обліку, зараховуючись до складу основних засобів на підставі Державного акта на право приватної власності на землю [63].

Як бачимо, згідно Стандарту об'єктом бухгалтерського обліку в аграрних підприємствах є тільки ті ділянки, що перебувають у їх власності. Проте, існуюча система землекористування побудована таким чином, що майже всі угіддя сільськогосподарських підприємств використовуються ними на правах оренди, а їх реальними власниками є фізичні особи – власники паїв. Відповідно до цього складається ситуація, за якої власники паїв фактично не ведуть їх обліку через відсутність облікової доцільності, а землекористувачі – аграрні підприємства через відсутність зобов'язань за нормативними актами і неможливістю їх включення до складу активів.

Відсутність ефективно діючої інформаційно-облікової системи формує передумови для виникнення конфліктів з приводу купівлі-продажу чи оренди землі, який може суттєво загостритися в процесі набуття сільськогосподарськими угіддями статусу товару. Основними ризиками в даному контексті є наступні: підроблений Державний акт на право володіння землею, невідповідність цільового призначення ділянки планам покупця, імовірність того, що найближчим часом земля, яку ви придбали підлягає вилученню для суспільних потреб у зв'язку з планами забудови населеного пункту, неправильно визначені координати при винесенні земельної ділянки в натуру, приховання продавцем інформації про наявність мережі комунікацій під придбаною ділянкою тощо [42].

Дієвість та ефективність системи земельно-орендних правовідносин забезпечується достовірним та повним відображенням в системі бухгалтерського обліку і звітності інформації з оренди землі чи інших операцій

із нею. Підтвердити законність операцій щодо оренди землі та вірогідність їх відображення в бухгалтерському обліку покликаний аудит оренди землі, як форма незалежного контролю. Актуальність аудиту оренди землі посилюється змінами, що відбулися у регулюванні сільськогосподарської оренди. Аудит є формою незалежного контролю, покликаного захищати інтереси членів громадянського суспільства, а відтак і загальнодержавні економічно-правові інтереси [27].

Аудит – форма перевірки публічної бухгалтерської звітності, обліку, первинних документів та іншої інформації щодо фінансово-господарської діяльності суб'єктів господарювання, яка покликана перевірити достовірність їх звітності, обліку, їх повноти і відповідності чинному законодавству та встановленим нормативам.

Головна мета аудиту – аналіз та оцінка фінансового стану об'єкта перевірки і вироблення рекомендацій щодо його поліпшення. Аудиторські послуги в сфері перевірки земельних ділянок на предмет об'єктивності обліку та відповідності чинним нормам, можуть надаватися у формі аудиторських перевірок та пов'язаних з ними експертиз, консультацій з питань бухгалтерського обліку, звітності, оподаткування, аналізу фінансово-господарської діяльності та інших видів економіко-правового забезпечення підприємницької діяльності фізичних та юридичних осіб [42].

Таким чином, зважаючи на важливість завершення земельної реформи, її значення для реалізації економічного потенціалу та дотримання основних принципів суспільної безпеки, проведення аудиту земельних ділянок сільськогосподарського призначення дозволить забезпечити достовірність інформації щодо їх наявності і стану. Окрім того, такого роду аудит дозволить оптимізувати облікові, контрольні та звітуючі інструменти щодо земельних ділянок, створить передумови для прийняття найоптимальніших рішень у сфері землеволодіння та землекористування

В контексті завершення аграрної реформи, ключовим питанням, яке привертає найбільше уваги і найширше дискутується в суспільстві є формування вільного ринку землі. Наукова спільнота, експерти і практики в

цьому питанні часто дотримуються протилежних думок із різними ступенями обґрунтованості. В залежності від точки зору, варіюється й бачення ціни землі.

Земля за своєю суттю є унікальним явищем, яке завдяки використанню в економіці і сільському господарстві набуває можливості оцінювання і визначення вартості. При цьому, методологічну основу її оцінювання визначають наступні особливості:

- земля – це унікальний ресурс, що не має замінників, не може бути відтвореним штучно, а заходи, спрямовані на її покращення можуть лише підвищити якісні параметри, але не збільшити її загальну кількість;
- земля – це просторовий фактор, призначений для проживання людей і ведення господарства, вона характеризується повною відсутністю мобільності;
- земельні ділянки мають різну родючість і різне місце розташування, що обумовлює їх різну цінність;
- земля, за раціонального використання, не зношується, а навпаки, може підвищувати свою родючість і використовуватися безкінечно довго;
- зважаючи на обмеженість землі, збільшення обсягів її вилучення під міста, шляхи, виробничі та інфраструктурні об'єкти, а також з огляду на загострення продовольчої кризи вартість землі постійно зростає.

Сільськогосподарське використання землі формує її додаткові особливості, обумовлені специфікою відносин людини і природи. Відповідно до цього виділяють поняття сільськогосподарських угідь, які характеризуються наступними рисами:

- вони є стратегічним ресурсом для забезпечення продовольчої безпеки і незалежності кожного суспільства;
- вони забезпечують можливість зайнятості селян економічною діяльністю та отримання ними засобів для існування;
- вони вимагають участі держави в процесах регулювання власності і користування угіддями.

Окреслені особливості, окрім суто декларативних позицій, формують основу для визначення вартості і ціни землі. Відповідно до цього, у випадку формування ринку земель сільськогосподарського призначення, ключовими

факторами, які будуть формувати її ціну стануть наступні тенденції: перевищення попиту на сільськогосподарські угіддя над їхньою пропозицією; поступовий ріст ціни на землю; формування і забезпечення дотримання протекціоністських нормативних актів щодо купівлі-продажу землі з метою забезпечення продовольчої безпеки, захисту і раціонального використання землі.

На даний момент, за відсутності ринку землі, на якому ключовими важелями встановлення ціни виступає співвідношення попиту і пропозиції, основні фактори ціноутворення реалізують свій вплив через такі інструменти, як бонітування ґрунтів, нормативна і грошова оцінка. Кожен із цих інструментів виконує свою роль в системі економіко-правових відносин в аграрній сфері. Проте, жоден із них не може в повній мірі оцінити вартість землі з точки зору перспективи вільного ринку.

Основним завданням бонітування ґрунтів є визначення їх придатності для вирощування сільськогосподарських культур. Бонітування дозволяє структурувати угіддя за якісними властивостями. Його результати можна широко використовувати при порівнянні окремих ділянок на предмет кращої придатності до ведення сільського господарства. Проте, в абсолютному вираженні, такий інструмент не дозволяє назвати визначати точну ціну землі без врахування додаткових умов.

Більш раціональною, в контексті визначення ціни сільськогосподарських угідь є їхня економічна оцінка. Економічна оцінка дозволяє розглядати землю з точки зору її використання і можливості отримання економічної вигоди. При цьому враховується, що на ціну землі впливають не тільки її хімічні чи фізичні властивості, але й ступінь освоєння, наближеність до виробничих чи інфраструктурних об'єктів, доступність для виконання господарських операцій тощо.

Бонітування і економічна оцінка ґрунтів становлять основу для проведення грошової оцінки земельних ділянок. Грошова оцінка земельних ділянок відповідно до ст. 201 Земельного кодексу України визначається на рентній основі і залежно від призначення та порядку проведення, вона може

бути нормативною та експертною. Співіснування двох видів грошової оцінки земель обумовлено недостатньо розвинутим характером ринкових відносин в аграрній сфері [51, с. 110].

Нормативною базою для проведення нормативної оцінки землі є постанова Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. №213 «Про методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення і населених пунктів». Відповідно до неї, ціна землі визначається за встановленими нормативними показниками без врахування вагомих факторів ринкового характеру, таких, як обставини майнової угоди, попит і пропозиція на ділянку, призначення та умови землекористування. Як наслідок, результати нормативної грошової оцінки часто не співпадають із результатами земельних торгів. Проте, саме результати нормативної оцінки землі беруться до уваги при оподаткуванні землевласників, визначенні вартості оренди і т.д.

Експертна грошова оцінка землі передбачає більш комплексний підхід до визначення вартості земельної ділянки, в дечому схожий із методикою оцінки нерухомості. Застосування даного методу передбачає врахування комплексу факторів, які розглядають не тільки якість землі, її параметри та місце розташування, але й враховують перспективу використання, можливість її альтернативної експлуатації тощо. Експертний метод більше орієнтований на ринкові фактори, тому, в контексті формування ринку землі, дозволяє встановлювати більш адекватну ціну на земельні ділянки.

На сьогодні виділяють три основних підходи до грошової оцінки землі. Перший – нормативно обґрунтований Законом України «Про плату за землю». Відповідно до нього ціна ділянки встановлюється у стократному розмірі земельного податку на неї. При цьому, розмір податку визначається законодавчо і диференціюється в залежності від якості землі та інших параметрів.

Другий – ґрунтується на концепції енергетичного потенціалу землі. В основу цього способу покладено критерій родючості ґрунтів, який максимально проявляється в оптимальних умовах навколишнього середовища, а також під дією соціально-економічних факторів. Відтворення енергетичного потенціалу

грунту, основними показниками якого є вміст і запаси гумусу, залежить як від рівня природних умов, так і від рівня використання сільськогосподарських угідь. Цей спосіб доцільно використовувати при впровадженні економічних регуляторів механізму охорони і відтворення земель сільськогосподарського призначення [42].

Третій підхід, передбачає використання так званого рентного доходу як засобу виміру ціни ділянки. При цьому рента визначається не тільки властивостями землі, але й застосуванням людської праці і враховує дію таких факторів як: рівень урожайності базової культури, нормативні технологічні витрати на її вирощування та ціну її реалізації.

Як бачимо, кожен із підходів характеризується визначеною мірою раціональності. Вони враховують параметри якості, природного та економічного потенціалу землі, а також, в певній мірі, корелюють із ринковими факторами, що супроводжують землекористування. Проте, перспектива формування повноцінного земельного ринку вимагає більш чіткого врахування основоположних характеристик землі в контексті визначення її ціни. Так, жодна із пропонованих методик оцінювання не враховує стратегічної цінності земельних угідь, а також тенденцій, притаманних земельному ринку та землекористуванню в глобальному вимірі. Окрім цього, слабо врахованими є екологічні виклики, зокрема обумовлені зміною клімату.

Таким чином, існуючі методики оцінки землі на сьогодні в достатній мірі враховують економічні та природні умови землекористування. Вони дозволяють визначати ціну із урахуванням економічного і природного потенціалу земельних ділянок та окремих ринкових факторів. Адекватність ціни землі, отриманої на основі цих методик і її відповідність реальній ціні, що сформується після запуску повноцінного земельного ринку на даний момент визначити складно, оскільки більшість операцій та угод ринку мають тіньовий характер. Тим не менш, ключові напрями, які потребують доопрацювання в контексті дослідження, це максимальне врахування впливу стратегічних та екологічних факторів на стан і ціну землі за умови дії повноцінного земельного ринку.

Висновки до розділу 3

1. Основні товарні відносини в межах земельних правовідносин сьогодні відбуваються навколо оренди землі. Вони пов'язані із викупом, передачею, отриманням чи купівлею права оренди землі. Процедури оренди землі на сьогодні передбачають наявність орендодавця, орендоотримувача (орендаря) та сам об'єкт оренди – земельну ділянку, чи сукупність земельних ділянок тощо. Основним документом, який затверджує право землекористування на умовах оренди є договір оренди. Цей договір є чітко затверджений по формі, він містить основні положення, права і обов'язки сторін, а також ціну оренди.

2. Розмір орендної плати – економічна категорія, яка передбачає оцінювання вартості оренди і майбутніх вигод від використання землі. Для встановлення економічно обґрунтованої вартості угідь варто враховувати передовий зарубіжний досвід і екстраполювати його на наші умови. Відповідно до цього нами запропоновано розраховувати розмір орендної плати, виходячи із урожайності сільськогосподарських культур відповідно до наведеної в роботі шкали.

3. Зважаючи на те, що земля є живим організмом, а її функції в значній мірі пов'язані із різними екологічними процесами, важливим напрямом вдосконалення управління земельними ресурсами, є розробка комплексу заходів, спрямованих на побудову цілісної системи реалізації екологічних функцій у досліджуваній сфері. Основою такої системи повинна стати дієва інфраструктура ринку земель сільськогосподарського призначення, спроможна забезпечити виконання ключових інституційних завдань, акумулювати кошти у потрібному розмірі для реалізації різного роду заходів, спрямованих на моніторинг екологічного стану ґрунтів, покращення їх стану, розробки і реалізації спеціальних проектів.

4. Запропонований еколого-економічний механізм управління земельними ресурсами в сільському господарстві є системою, що передбачає різні аспекти земельних відносин в аграрній сфері: структуру та інструменти управління; форми землегосподарювання; параметри оцінювання ефективності використання земельних ресурсів; цикл управління земельними ресурсами.

Гармонійне поєднання складових еколого-економічного механізму управління землекористуванням (землеустрій, землевпорядкування, земельний кадастр, моніторинг земельних ресурсів, екологічний аудит землекористування, інфраструктура ринку земель, фіскальне регулювання, фінансове забезпечення) надасть можливість створити міцну базу для формування системи збалансованого землекористування в Україні.

5. В контексті проведення земельної реформи важливою проблемою, яка вимагає вирішення задля забезпечення адекватності прийнятих заходів, є формування системи аудиту земельних відносин. Потреба в аудиті обумовлена недосконалістю інституційного середовища на перших етапах проведення реформи, в період якої могли відбутися певні прорахунки. Їх виявлення дозволить оптимізувати стан земельних ресурсів відповідно до задекларованих завдань. Аудит в даному контексті повинен також забезпечити узгодження наявних в офіційних документах даних між собою, а також між джерелами інформації про земельні ресурси – кадастровими картами, перспективними планами тощо.

6. Вдосконалення відносин оренди землі передбачає проведення оцінки землі на засадах її економічної доцільності і соціального значення. Існуючі методики оцінки широко використовуються, проте вони не мають єдиного підходу, що обумовлює наявність розбіжностей щодо кінцевої вартості землі. Загалом, оцінка землі в контексті тривалих трансформацій є важливим інструментом підвищення рівня її ефективного використання за рахунок забезпечення ефективного обігу.

ВИСНОВКИ

1. Земельні ресурси відіграють важливу роль у житті суспільства. В економіці їх розцінюють з позиції просторового розміщення виробничих потужностей та об'єктів інфраструктури, а також з позиції фактору виробництва у сільському господарстві. При цьому, основними параметрами, які беруться до уваги є локалізація земельних ділянок і родючість ґрунтів. Окрім названих параметрів, земля – простір для життя людини, тому особливу увагу приділяють її екологічній складовій.

2. Земельні відносини – частина суспільних відносин в межах яких власники та користувачі землі взаємодіють з приводу привласнення, відчуження чи набуття права користування земельними ресурсами і ділянками. Сучасні земельні відносини сформувалися внаслідок тривалих реформ. Їх результатом на сьогодні є зосередження значних площ земельних угідь у приватній власності, а також формування системи землекористування заснованої на орендних відносинах. Основними землекористувачами в системі таких відносин є недержавні сільськогосподарські підприємства і громадяни.

3. Реалізація земельної реформи в Україні регулюється системою нормативно-правових актів. При цьому, її основні положення врегульовуються Конституцією України і Земельним кодексом. Орендні правовідносини регулюються спеціальним законом “Про оренду землі”. Окрім норм господарської діяльності спрямованих на забезпечення відносин власності і користування земельними ресурсами важливий аспект їх регулювання передбачає збереження родючості і раціонального управління ними. Управління земельними ресурсами передбачає формування оптимальної структури землекористування, дотримання технологій виробництва та землекористування, забезпечення досягнення головної мети земельної реформи і контролю.

4. Тернопільський район – добре забезпечений земельними ресурсами. Наявні земельні угіддя характеризуються високим рівнем якості і високою родючістю. В середньому на підприємство тут припадає близько 1,5 тис. га угідь, в середньому на одного працівника, зайнятого на підприємстві – 32,8 га.

В результаті земельної реформи було сформовано новий економічний уклад, за якого на базі приватної власності на землю було утворено сільськогосподарські підприємства ринкового типу різної організаційно-правової форми господарювання. Відповідно до цього, більшість угідь було акумульовано у користуванні господарських товариств і приватних сільськогосподарських підприємствах разом із фермерами.

5. Управління земельними ресурсами реалізується в межах сформованого нормативно-правового середовища через органи центральної і місцевої влади. Основними органами системи управління земельними ресурсами на сьогодні є Держгеокадастр і його підрозділи. Сама ж система управління містить як директивні (обов'язкові до виконання – вказівки, так і не директивні акти, дослідження яких потребує більше часу, є чітко інтегрована, має власну мету, принципи управління тощо. З точки зору ефективності зафіксовано високий рівень використання сільськогосподарських угідь Тернопільського району для потреб тваринництва і дещо нижчий – для потреб рослинництва. При цьому, продуктивність сільськогосподарських угідь по району зросла 57 тис. грн. до 97 тис. грн. з одного гектара.

6. Основні товарні відносини в межах земельних правовідносин сьогодні відбуваються навколо оренди землі. Для встановлення економічно обґрунтованої вартості угідь варто враховувати передовий зарубіжний досвід і екстраполювати його на наші умови. Відповідно до цього нами запропоновано розраховувати розмір орендної плати, виходячи із урожайності сільськогосподарських культур відповідно до наведеної в роботі шкали.

7. Еколого-економічний механізм управління земельними ресурсами в сільському господарстві є системою, що передбачає різні аспекти земельних відносин в аграрній сфері: структуру та інструменти управління; форми землегосподарювання; параметри оцінювання ефективності використання земельних ресурсів; цикл управління земельними ресурсами. Гармонійне поєднання складових еколого-економічного механізму управління землекористуванням (землеустрій, землевпорядкування, земельний кадастр, моніторинг земельних ресурсів, екологічний аудит землекористування,

інфраструктура ринку земель, фіскальне регулювання, фінансове забезпечення) надасть можливість створити міцну базу для формування системи збалансованого землекористування в Україні.

7. Трансформація ринкових відносин у ринкове середовище вимагає вирішення задля забезпечення адекватності прийнятих заходів, є формування системи аудиту земельних відносин. Потреба в аудиті обумовлена недосконалістю інституційного середовища на перших етапах проведення реформи, в період якої могли відбутися певні прорахунки. Їх виявлення дозволить оптимізувати стан земельних ресурсів відповідно до задекларованих завдань. Аудит в даному контексті повинен також забезпечити узгодження наявних в офіційних документах даних між собою, а також між джерелами інформації про земельні ресурси – кадастровими картами, перспективними планами тощо.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Конституція України: прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 черв. 1996 р. із змінами, внесеними Законом України від 8 груд. 2004 р. - К. : М-во юстиції України, 2014. - 124 с.
2. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III // <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi>
3. Закон України “ Про оцінку земель” 11 грудня 2003 р. // Земельне законодавство України: Зб. нормат. - прав. актів. - К. : Істина, 2008. - 328 с.
4. Закон України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні” від 12 липня 2001 р. № 2658-III.
5. Закон України “Про сільськогосподарську кооперацію” // Урядовий кур'єр. – 1997. – 14 серпня. – № 148-149.
6. Закон України “Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю)” від 18 січня 2001 р. № 2242-III.
7. Закон України «Про державну підтримку сільського господарства України» № 1877-IV від 24 червня 2004 р. – [Електронний ресурс].
8. Закон України «Про оренду земель» // Офіц. вісн. України. – 2003. - № 129. – С. 9-29.
9. Указ Президента України “Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи в сфері сільськогосподарського виробництва” // Урядовий кур'єр 1994. – № 176. – 15 листопада.
10. Указ Президента України від 3 грудня 1999 р. “Про невідкладні заходи щодо прискореного реформування аграрного сектора економіки” // Українське слово. – Від 10-16 лютого 2000 р.
11. Указ Президента України “Про додаткові заходи щодо проблем на селі та дальшого розвитку аграрного сектора економіки” // Сільський час. – 2002. – 27 лютого. – № 16.
12. Указ Президента України “Про заходи щодо забезпечення захисту майнових прав селян в процесі реформування аграрного сектора економіки” // Урядовий кур'єр. – 2001. – 28 березня. – № 55.

13. Указ Президента України від 29 січня 2001 року, № 62/2001 “Про заходи щодо забезпечення захисту майнових прав селян у процесі реформування аграрного сектора економіки”.

14. Указ Президента України від 2 лютого 2002 року, № 92/2002 “Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян – власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)”.

15. Указ Президента України від 30 травня 2001 року, №372/2001 “Про Основні напрями земельної реформи в Україні на 2002-2005 роки”.

16. Наказ Міністерства аграрної політики України "Про затвердження Рекомендацій щодо використання майна, яке перебуває у спільній частковій власності" № 97 від 09.04.2001 р.

17. Постанова Кабінету Міністрів України “Про експертну грошову оцінку земельних ділянок”: за станом на 11 жовтня 2002 р. № 1531 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1531-2002-%EF>

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

19. Агропромисловий комплекс України: стан і перспективи розвитку. Науковий збірник / За ред. Оскольського В.В. – К.: Аратта. 2009. – 350 с.

20. Антіпова Л. І. Залучення зарубіжного досвіду організації земельно-орендних відносин / Л. І. Антіпова // Економіка АПК. - 2007. -№1. - С. 147-153.

21. Антіпова Л.І. Соціальна та інші функції земельно-орендних відносин // Економіка АПК. – 2007. – № 11. – С. 96-102.

22. Баладжи М.Д. Еколого-економічні засади збалансованого землекористування / М.Д. Баладжи // Сталий розвиток економіки. – 2012. – № 6. – С. 157-160.

23. Березівський П. Основні засади сталого розвитку сільських територій [Електронний ресурс] / П. Березівський, А. Железняк. – Режим доступу : [http:](http://)

//www.nbuu.gov.ua>Portal/Soc_Gum...2009_3... pdf/09bpsora.pdf/ (відвіданий 7 вересня 2015).

24. Ботезат О. П. Земельні ресурси як об'єкт державного управління / О. П. Ботезат // Держава та регіони. Сер. «Державне управління». - 2009. – № 4. - С. 20 - 23.

25. Волошин Р. В. Ключові аспекти завершення земельної реформи в Україні / Р.В.Волошин // Матеріали III міжнародної науково-практичної конференції молодих вчених “Перспективні напрямки розвитку галузей АПК і підвищення ефективності наукового забезпечення агропромислового виробництва” (Тернопіль, 18-19.09.2013). – Тернопіль: Крок, 2013. – С. 148-150

26. Волошин Р.В. Аграрне підприємництво в умовах дії мораторію на продаж сільськогосподарських угідь / Р.В. Волошин // Збірник тез доповідей наукової конференції професорсько-викладацького складу “Економічні, правові, інформаційні та гуманітарні проблеми розвитку України в умовах економічної нестабільності” Секція № 6. Удосконалення економічного механізму в агропромисловому комплексі при різних формах власності (Тернопіль, 14.04.2011 р.). – Тернопіль: ТНЕУ, 2011. – С.29-31.

27. Волошин Р.В. Розвиток аграрного підприємництва у контексті земельних трансформацій / Р.В.Волошин, Л.І. Заставнюк // Економічний аналіз: зб. наук. праць. – Тернопіль, ТНЕУ. – 2010. – Вип.7. – С. 39-42.

28. Волошин Р.В. Теоретико-економічні аспекти раціонального використання сільськогосподарських земель в умовах реформування системи земельних відносин / Р.В.Волошин, Л.І. Заставнюк // Інноваційна економіка. – Тернопіль, ТІ АПВ УААН. – 2010. – № 4 (18). – С. 17-20.

29. Волошин, Р. В. Методологічні аспекти оцінки землі в контексті земельної реформи [Текст] / Р. В. Волошин // Збірник тез доповідей Міжнародної науково-практичної конференції «Прикладна економіка – від теорії до практики». – Тернопіль: ТНЕУ – 2016. – С. 79-81.

30. Гевко Р.Б. Підвищення ефективності виробництва біопалива / Р.Б. Гевко, Р.І. Розум // Матеріали круглого столу «Проблеми розвитку

альтернативних та відновлювальних джерел енергії: економічний аспект» (26 травня 2011р.) Тернопіль ТНЕУ С. 26-32.

31. Гуторов О. І. Економіко-екологічна оцінка сільськогосподарських земель та проблеми їх сталого використання [Електронний ресурс] / О. І. Гуторов. – Режим доступу: http://www.nbu.gov.ua/portal/chem_biol/Agroin/2010_1-3/GUTOROV.pdf (відвіданий 18 серпня 2015).

32. Деллс К., Федорченко М. Управління державними землями сільськогосподарського призначення в Україні // <http://myland.iatp.org.ua/ukr/12/213/3121/4959>

33. Дієсперов В. С. Селянам – бути хазяями сільських територій / В. С. Дієсперов // Агроінком. – 2010. – № 1-3. – С. 7-12.

34. Дорош Й. М. Розвиток земельних відносин та системи землекористування в Україні: теорія, методологія і практика : [монографія] / [Третяк А. М., Дорош Й. М., Дорош О. С., Стецюк М. П.; за заг. ред. А. М. Третяка. – К. : ВПОЛ, 2012. – 252 с.

35. Дудар Т.Г. Менеджмент [Текст] : навч. посібник / Т. Г. Дудар, Р. В. Волошин, В. Т. Дудар. - К.: “Центр учбової літератури”, 2013. – 336 с.

36. Екологія та охорона навколишнього середовища: словник-довідник / [уклад. А.Я. Сохнич та ін.]. – Львів: Укр. технології, 2006. – 252 с.

37. Економіка довкілля і природних ресурсів: монографія / Ю.В. Дзядикувич та інші. – Тернопіль: Астон. – 2016. – 392 с.

38. Економічні, екологічні та соціальні аспекти використання земельних ресурсів в Україні : [колективна монографія]. / за ред. д-ра екон. наук, професора, чл.-кор. НААН О. В. Ульяновка; Харк. нац. аграр. ун-т. – Харків: Смугаста тип., 2015. – 320 с.

39. Жидовська, Н. М. Аудит землі як ефективний засіб захисту прав землевласників [Текст] / Н. М. Жидовська // Економічні науки. Серія : Облік і фінанси. – 2013. – № 10 (1).

40. Замула І. В. Оцінка земель сільськогосподарського призначення / І. В. Замула // Міжнародний збірник наукових праць. – Випуск 1(10). – 2012. – С. 97-107

41. Земельне законодавство України: Зб. нормат. прав. Актів. - К.: Істина, 2008. - 328 с.

42. Ібатуллін Ш.І. Теоретико-методологічні засади управління земельними ресурсами приміських зон великих міст: автореф. дис.... докт. екон. наук: 08.00.06 / Ш.І. Ібатуллін; Рада по вивченню продуктивних сил України. – К., 2008. – 36 с.

43. Іванюк І. В. Теоретичний аспект розвитку орендних земельних відносин у сільському господарстві / І. В. Іванюк, П. Ю. Ткачук // Економіка АПК. - 2009. - № 11. - С. 53-55.

44. Ільчак, О. В. Облікові аспекти земельних відносин в умовах інтеграційних процесів [Електронний ресурс] / О. В. Ільчак // Бізнес Інформ. – 2014. – № 8. – С. 223-228. – Режим доступу : http://nbuv.gov.ua/UJRN/binf_2014_8_41

45. Кваша С.М. Земельні відносини в контексті моделей розвитку сільського господарства України / С.М. Кваша // Економіка АПК. – 2009. – №3. – С. 54-58.

46. Кравченко А.В. Організаційно-правові зміни у землекористуванні аграрних формувань та ефективність їх функціонування у регіоні // Економіка АПК. – 2006. – № 11. – С. 30-34.

47. Курильців Р.М. Нова парадигма управління землекористуванням в умовах нових земельних відносин / Р.М. Курильців // Землеустрій і кадастр. – 2011. – № 4. – С. 15-19. 20.

48. Курильців Р.М. Понятійний апарат управління землекористуванням у європейському контексті [Електронний ресурс] / Р.М. Курильців. – Режим доступу: <http://archive.nbuv.gov.ua/> 14.

49. Латинін М. Шляхи удосконалення системи державного управління земельними відносинами в Україні / М. Латинін, Г. Шарий // Публічне управління : теорія та практика. – 2010. – № 2. – С. 97-104.

50. Ліщук В. І. Грошова оцінка землі як інструмент сталого землекористування [Текст] / В. І. Ліщук, А. Т. Московчук, М. Є. Ліщук // Економічний форум. – № 1. – 2016. – С. 109-115.

51. Макаренко П. М. Аграрна політика держави у земельних відносинах на селі / П. М. Макаренко, Ю. О. Литвин, А. П. Макаренко // Академічний огляд. Серія: Економіка та підприємництво. – Дніпропетровськ, 2009. – С. 37-47.

52. Мартин А.Г. Управління земельними ресурсами: пріоритетні завдання на сучасному етапі реформ / А.Г. Мартин // Земельне право України. – 2009. – № 11/09. – С. 9-16. 19.

53. Мартин О. М. Формування і розвиток ринку землі в перехідних економічних системах [Текст] / О.М. Мартин // Формування ринкової економіки в Україні: наук. збірник. Спецвип. 13 «Економіка України в євроінтеграційних процесах». – Львів: Інтереко, 2004. – С. 157-166.

54. Мірошніченко А. М. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / А. М. Мірошніченко, Р. І. Марусенко. - 2-ге вид., перероб. і доп. - К. : Алеута : КНТ : ЦУП, 2009. - 507 с.

55. Музика П. Моніторинг трансформації земельних відносин і організація землекористування на регіональному рівні / П. Музика. - Режим доступу : www.nbuv.gov.ua/portal

56. Мульська М. Актуальність проведення аудиту земельних ділянок сільськогосподарського призначення [Текст] / В. Мельниченко, М. Мульська // Актуальні проблеми теорії і практики бухгалтерського обліку, аудиту, аналізу й оподаткування в Україні: сучасний стан та перспективи розвитку: матеріали міжнар. наук.-практ. конф. 14 грудня 2016 р., (ПДАТУ, м. Кам'янець-Подільський). – Тернопіль : Крок, 2016. – 247 с. С. 97-100

57. Мульська, М. Проблеми підвищення ефективності використання сільськогосподарських угідь [Текст] / Марія Мульська // Розвиток аграрного бізнесу в умовах глобалізації : матеріали Міжнар. наук.-практ.конф. за участю іноз. студ. [м. Тернопіль, 15-17 квіт. 2016 р.] / редкол. : Б. О. Язлюк, П. Р.

Пуцентейло, Р. Ф. Бруханський [та ін.] , відп. за вип. П. Р. Пуцентейло. - Тернопіль : Астон, 2016. - С. 124-125.

58. Національна доповідь про стан навколишнього природного середовища в Україні у 2012 році: [аналітична доп.]. – К.: Мін-во екології та природних ресурсів України, 2014. – 415 с.

59. Національна парадигма сталого розвитку України / за заг. ред. акад. НАН України, д.т.н., проф., засл. діяча науки і техніки України Б. Є. Патона. – К.: ДУ «ІЕПСР НАН України», 2012. – 72 с.

60. Нелеп В. М. Земля України і здоров'я нації / В. М. Нелеп, Л. В. Бойко // Економіка АПК. – 2011. – № 1. – С. 20–27.

61. Паленичак О. В. Раціональне землекористування в умовах збалансованого розвитку агропромислового виробництва / О. В. Паленичак // Економіка АПК. – 2012. – № 2. – С. 27-32.

62. Паленичак О.В. Раціональне землекористування в умовах збалансованого розвитку агропромислового виробництва / О. В. Паленичак // Економіка АПК. – 2012. – № 2. – С. 32-37. 18.

63. Паляничко Н.І. Організаційна складова в забезпеченні сталого землекористування: [Електронний ресурс] / Н.І. Паляничко // Економіка природокористування і охорони довкілля: зб. наук. праць. – 2012. – Режим доступу: <http://economics-of-nature.net>.

64. Паньків З. П. Земельні ресурси : навч. посіб. / З. П. Паньків. – Львів : Видавничий центр ЛНУ ім. Івана Франка, 2008. – 272 с.

65. Положення (стандарти) бухгалтерського обліку [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.minfin.gov.ua/control/uk/publish/archive/main?cat_id=293533

66. Потлатюк В.С. Ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні [Текст] / В. С. Потлатюк // Вісник Сумського аграрного національного ун-ту. Серія «Фінанси і кредит». – 2013. – № 1. – С. 200-206.

67. Принципи, механізми і основні напрямки регулювання земельних відносин [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://refs.co.ua/58711->

68. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності : Закон України від 6 верес. 2012 р. № 5245-VI // Відом. Верховної Ради. - 2013. - № 36. -Ст. 472

69. Прус Ю. О. Формування та виплата орендної плати за земельні паї/ Ю. О. Прус // Економіка АПК. - 2004. - №8. - С. 87-93.

70. Розум Р.І. Еколого-економічні системи: основні аспекти / Р.І. Розум, М.В. Буряк, І.В. Любезна //Науковий огляд. Науковий журнал. – Київ, 2015. – № 6 (16). – С. 33-49.

71. Саблук П. Т. Розвиток земельних відносин в Україні : [монографія] / П. Т. Саблук. – К. : ННЦ ІАЕ, 2006. – 396 с.

72. Смолінська С.Д. Організаційно-економічні передумови запровадження іпотеки сільськогосподарських земель в Україні // Економіка АПК. – 2007. – № 6. – С. 75-79.

73. Статистичний збірник “Сільське господарство в Тернопільській області” за 2012-2014 рр. // Головне управління статистики в Тернопільській області. – Тернопіль: – 2013-2015 рр.

74. Статистичний щорічник “Сільське господарство України” за 2012-2015 рр. // Держкомстат України. – К.: – 2013-2016 рр.

75. Статівка Н. В. Удосконалення системи державного регулювання розвитку земельних відносин / Н. В. Статівка // Теорія та практика державного управління. – Вип. 1. – 2010. – № 28.

76. Трегобчук В.М. Рациональне використання та всебічна охорона земель – головні чинники продовольчої і національної безпеки / В.М. Трегобчук // Землепорядкування. 2001. – № 1. – С. 36-41.

77. Третяк А. М. Нова парадигма землеустрою в земельній політиці України / А. М. Третяк, О. С. Дорош, Н. А. Третяк // Земельне право України. 2011. - №2. С. 11-14

78. Третяк А.М. Земельний капітал: теоретико-методологічні основи формування та функціонування: [монографія]. – Львів: СПОЛОМ, 2011. – 520 с.

79. Уланчук В. Шляхи підвищення ефективності використання земельних ресурсів у сільськогосподарських підприємствах регіону / В. Уланчук, Л. Альошкіна // Економка АПК. - 2009. - № 9. - С. 10-15.

80. Уряд має прискорити створення в Україні правових засад для удосконалення земельних відносин // http://www.president.gov.ua/news/data/1_17896.html

81. Федоров М. М. Земельна реформа і розвиток ринкових земельних відносин / Федоров М. М. // Економіка АПК. – 2011. – № 7. – С. 55-60.

82. Фурдичко О.І. Еколого-економічні особливості використання природних ресурсів в аграрному виробництві України / О.І. Фурдичко, О.С. Дем'янюк // Агроекологічний журнал, 2013. – № 3. – С. 7-12.

83. Червен І. І. Розвиток орендних відносин - важливий напрям підвищення ефективності виробництва у фермерських господарствах/І. І. Червен, Н. В. Тютенко // Економіка АПК. - 2003. - №11. - С. 13-16.

84. Шебаніна О. В. Орендні земельні відносини: сучасний стан та основні напрями удосконалення / Шебаніна О. В. // Економіка АПК. -2008. -№ 7. - С. 7-13.

85. Шкуратов О.І. Інноваційні засади формування екобезпечного землекористування в сільському господарстві / О.І. Шкуратов // Інноваційна економіка. – 2011. – № 6. – С. 10-13.

86. Юхименко П.І., Загурський О.М. Розвиток орендних відносин в аграрному секторі економіки // Економіка АПК. – 2010. – № 1. – С. 18-22.