

**Міністерство освіти і науки України
Тернопільський національний економічний університет
Факультет аграрної економіки та менеджменту
Кафедра обліку та економіко-правового забезпечення
агропромислового бізнесу**

Кукса Максим Юрійович

**ЗНАЧЕННЯ ЕФЕКТИВНОГО УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ
РЕСУРСАМИ В ЗБІЛЬШЕННІ ДОХОДІВ ДЕРЖАВНИХ ТА МІСЦЕВИХ
БЮДЖЕТІВ**

спеціальність 051 «Економіка»
освітньо-професійна (наукова) програма – Економічна оцінка землі та
нерухомого майна
Випускна кваліфікаційна робота за освітнім ступенем «бакалавр»

Виконала студентка
групи ЕОЗ-42
М.Ю. Кукса

підпис

Науковий керівник:
д.е.н., доцент Гулей А.І.

підпис

Випускну кваліфікаційну роботу
допущено до захисту
«__» _____ 2019 р.
Завідувач кафедри _____

підпис

Тернопіль – 2019

ЗМІСТ

Вступ.....	3
Розділ 1.Теоретико-методичні засади управління земельними ресурсами..	6
1.1 Теоретичні засади розвитку земельних відносин в Україні.....	6
1.2 Поняття та сутність землі та земельних ресурсів.....	21
1.3 Основні теоритичні положення управління земельними ресурсами... 	28
1.4 Нормативно-правове забезпечення управління земельними ресурсами.....	32
Висновки до розділу 1.....	41
Розділ 2. Організація та методика ефективного управління земельними ресурсами в збільшенні доходів державного та місцевих бюджет Славутського району.....	42
2.1 Організаційно-економічна характеристика і методика управління земельними ресурсами в Славутському районі.....	42
2.2.Механізми і аналіз системи управління земельними ресурсами.....	54
2.3 Вплив ефективного управління земельними ресурсами, основні принципи, методи та функції управління.....	67
2.4 Шляхи вдосконалення управління земельними ресурсами в збільшенні доходів державного та місцевих бюджетів.....	77
Висновки до розділу 2.....	91
Висновки і пропозиції.....	93
Список використаних джерел.....	95
Додатки.....	99

ВСТУП

Серед багатьох проблем, що виникають сьогодні перед нами, однією з найважливіших є проблема врегулювання питань пов'язаних з управлінням земельних ресурсів України, розроблення системи їхнього регулювання з метою збільшення доходів від земельних ресурсів в державні і місцеві бюджети, їхнього ефективного управління та використання в подальшому.

Актуальність теми. Земельні ресурси є основою матеріального і духовного виробництва. Від характеру і рівня ефективності використання землі залежить розвиток продуктивних сил, масштаби виробництва і матеріальне благополуччя народу. Земельні ресурси необхідні всім галузям народного господарства, однак їх роль у різних сферах суспільного виробництва не однакова. Якщо в промисловості, крім добувної, земля є лише просторовим базисом, то в сільському господарстві вона — головний засіб виробництва. Роль землі в сільськогосподарському виробництві визначається тим, що їй притаманна специфічна унікальна властивість — родючість. Завдяки цій властивості земля активно впливає на процес сільськогосподарського виробництва.

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 дипломної роботи: полягає у розкритті економічного змісту понять земля, земельні ресурси і земельні відносини та дослідженні основних проблем аспектів ефективності її використання в процесі здійснення господарської діяльності, обґрунтування теоретичних і методологічних засад

управління земельними ресурсами і його удосконалення в умовах ринку за для збільшення доходів місцевих та державних бюджетів.

Відповідно до зазначеної мети висувалися наступні **завдання**:

- обґрунтувати теоретичні та методичні засади розвитку земельних відносин і земельних ресурсів в Україні;
- дослідити розвиток земельних відносин в Україні;
- проаналізувати загальний стан земельних ресурсів та систему управління ними на прикладі Славутського району Хмельницької області;
- запропонувати напрями удосконалення організаційно-економічного механізму орендно-правових відносин та управління земельними ресурсами;
- визначити напрями розвитку еколого-економічних інструментів управління земельними ресурсами;
- обґрунтувати напрями оцінки землі та земельного аудиту, як одних із ключових інструментів вдосконалення земельних відносин.

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

Об'єктом дослідження: є процеси функціонування, розвитку і управління земельних ресурсів та відносин на прикладі дослідження в Славутського району Хмельницької 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.

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, зокрема на прикладі відображення Славутського району Хмельницької області та їхньої системи управління земельними відносинами, яка сприяла б збільшенню доходів місцевого бюджету. Крім цього дане дослідження дало змогу більше дізнатися про системи управління земельними ресурсами і встановити проблеми земельного управління і їхні подальші шляхи вирішення та покращення системи управління земельними ресурсами в Україні.

Дипломна робота виконана на 98 сторінках рукописного тексту, складається із вступу, трьох розділів, висновків і переліку використаних джерел.

Розділ 1. Теоретико-методичні засади управління земельними ресурсами.

1.1 Теоретичні засади розвитку земельних відносин в Україні.

Земельні відносини - це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею.[1]

Суб'єктами земельних відносин є громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади.

Об'єктами земельних відносин є землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї).

Ефективне використання ресурсного та інвестиційного потенціалу земель, як життєвого середовища і основного засобу виробництва. З метою відновлення соціальної справедливості щодо можливості розпоряджатися землею жителями сільської місцевості (особливо похилого віку), зростання інвестиційної привабливості сільськогосподарського виробництва Уряд бере на себе зобов'язання:

- забезпечити реалізацію та захист прав селян на землю шляхом повної персоніфікації власників та користувачів земельних ділянок сільськогосподарського призначення, зокрема: спрощення процедури оформлення документів на право власності на землю та майно для селян;
- зменшення ставки державного мита на земельну спадщину для селян;
- якнайшвидше завершення видачі державних актів на право власності на землю громадянам — власникам сертифікатів на право на земельну частку (пай) та інвентаризацію земель сільськогосподарського призначення;
- ведення єдиного державного реєстру прав на нерухоме майно та прийняття відповідних актів у зазначеній сфері;
- створення загальнодержавного кадастру землі в електронному вигляді та відповідної земельно-інформаційної бази даних;

- розроблення і виконання державної програми, спрямованої на концентрацію земельних масивів, з метою створення оптимальної системи землекористування і раціонального управління земельними ресурсами;
- законодавче обмеження для однієї юридичної особи максимального розміру земельних масивів у відсотках до площі землекористування відповідних територіальних одиниць, під час набуття права власності;
- підготовка законопроекту про внесення змін до Закону України «Про оренду землі» з визначенням мінімального строку дії договорів оренди сільськогосподарських угідь на період ротації основної сівозміни згідно з проектом землеустрою (але не менш як на п'ять років);
- визначення на законодавчому рівні статусу особистого селянського господарства і домогосподарства з метою надання їм можливості долучитися до програм державної підтримки та обов'язкового державного пенсійного страхування;
- врегулювання на законодавчому рівні порядку передачі власниками земельних паїв в державне управління з метою забезпечення гарантованої виплати орендної плати;
- забезпечити до завершення дії мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення формування цілісної інфраструктури ринку земель шляхом: підготовки проектів Законів України «Про ринок земель» та «Про державний земельний кадастр»;
- установлення на законодавчому рівні спрощеного порядку набуття права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення юридичними особами України, утвореними іноземними юридичними особами або фізичними особами — іноземцями;
- затвердження Тимчасового порядку проведення торгів стосовно земель несільськогосподарського призначення та організації аукціонної діяльності (для невідкладного врегулювання питань щодо врахування специфіки правовідносин у сфері використання земель несільськогосподарського призначення);

- забезпечити розвиток земельного іпотечного кредитування шляхом: підготовки проектів змін до Законів України «Про іпотеку» та «Про оренду землі» щодо можливості застави майнових прав на земельні ділянки для одержання кредитів, у тому числі довгострокових;
- розроблення та затвердження нормативно-правових актів з питань вдосконалення системи оцінки земель сільськогосподарського призначення та процедури підтвердження майнових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення;
- врегулювати основні засади і встановити порядок реалізації права державної та комунальної власності, управління об'єктами права державної та комунальної власності, в тому числі територіальних громад, а саме: провести інвентаризацію земель державної та комунальної власності з метою встановлення меж адміністративно-територіальних одиниць (областей, районів, міст, селищ, сіл) і запровадження нового механізму управління ними; розмежування земель державної та комунальної власності, посилення відповідальності за використання
 - земельних ресурсів і зміцнення економічної бази місцевого самоврядування;
 - підготувати проекти Законів України «Про державну інвентаризацію земель», «Про управління землями державної власності», «Про порядок викупу земель для суспільних потреб»;
 - встановити відповідальність за неефективне використання земельних ресурсів;
 - переглянути пільги із здійснення плати за землю та забезпечення використання надходжень від плати за землю відповідно до Закону України «Про плату за землю» забезпечити охорону та раціональне використання земель шляхом: підготовки проектів Законів України «Про Загальнодержавну програму використання та охорони земель», «Про зонування та районування земель»;

- завершення інвентаризації земель сільськогосподарського призначення та врегулювання на законодавчому рівні питання виведення з обороту деградованих та непридатних для ведення сільського господарства земель з виділенням необхідних бюджетних коштів;
- посилення контролю за переведенням земель сільськогосподарського призначення в інші категорії;
- розроблення системи вторинного освоєння запущених (не деградованих) сільськогосподарських земель, у тому числі меліорованих, через надання підтримки фермерським господарствам і новоутворюваним сільськогосподарським підприємствам;
- проведення суцільної агрохімічної паспортизації земель сільськогосподарського призначення, складення агрохімічних паспортів (документів державного зразка) полів, земельних ділянок та розроблення на їх основі науково обґрунтованих рекомендацій з
 - ефективного та безпечного застосування агрохімічних засобів;
 - розроблення та виконання Державної програми відновлення родючості ґрунтів.[16]

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. 1.1).

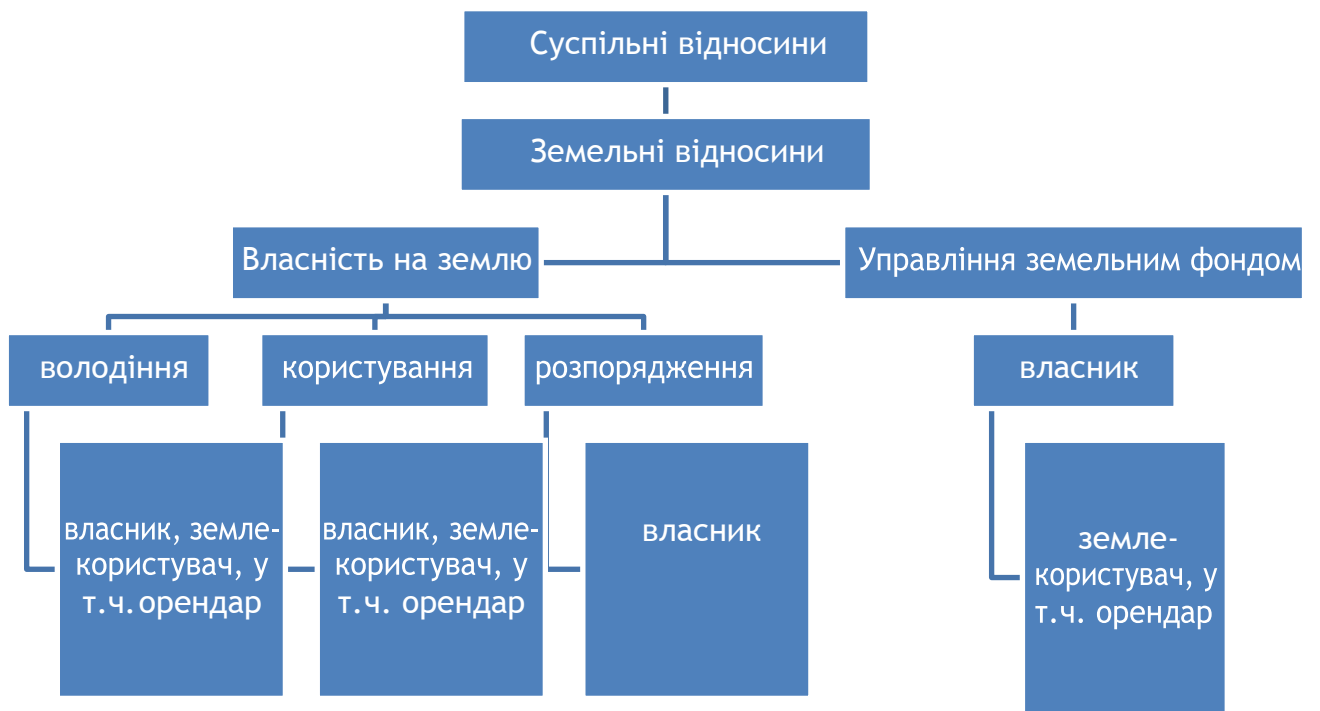


Рис. 1.1. Схема ключових елементів земельних відносин

Відповідно до чинного законодавства України, зокрема законів України "Про власність", "Про форми власності на землю", Земельного кодексу України, у нашій державі запроваджено державну, колективну і приватну форми власності на землю. Конституцією України колективна власність на землю не передбачена. Крім державної і приватної, нею запроваджено комунальну форму власності.[3]

У державній власності перебувають всі землі України, за винятком земель, переданих у колективну та приватну власність. Держава може передавати землі у колективну або приватну власність і надавати їх у постійне або тимчасове користування, у тому числі в оренду. Водночас Земельним кодексом передбачені категорії земель, які не передаються ні в колективну, ні в приватну власність.

До них належать землі загального користування населених пунктів; землі гірничодобувної промисловості, транспорту, зв'язку та оборони; землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення; землі лісового фонду понад 5га і водного - понад 3 га, землі

сільськогосподарських науково-дослідних установ і навчальних закладів та їх дослідних господарств, учбових господарств навчальних закладів; землі господарств з вирощування хмелю, ефіроолійних, лікарських рослин, плодів і винограду.

У колективну власність можуть бути передані землі колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів, сільськогосподарських акціонерних товариств, у тому числі створених на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств. Площа земель, що передається у колективну власність, становить різницю між загальною площею земель, які знаходяться у віданні відповідної ради, площею земель, що залишаються у державній власності (землі запасу, лісовий, водний та резервний фонди) і у власності громадян.

У приватну власність земельні ділянки передаються громадянам України місцевими радами відповідно до їх компетенції для ведення селянського (фермерського) господарства, особистого підсобного господарства, будівництва та обслуговування жилого будинку і господарських будівель (присадибна ділянка), садівництва, дачного і гаражного будівництва. Право приватної власності на земельну ділянку громадяни набувають також у разі одержання їх у спадщину, одержання частки землі у спільному майні подружжя, купівлі-продажу, дарування, обміну, одержання земельної частки (паю) у натурі (на місцевості) при виході з колективного та іншого недержавного сільськогосподарського підприємства.[3]

Земельні ділянки у приватну власність для вищенаведених цілей передаються безплатно. Виняток становить передавання земель для ведення селянського (фермерського) господарства. У даному разі безплатно передається середня земельна частка або земельна частка (пай), при виході громадянина з колективного сільськогосподарського підприємства. Решта земель, тобто площа, яка перевищує середню земельну частку або земельний пай, передається за плату. Суб'єктами права державної власності на землю виступають:

- Верховна Рада України - на землі загальнодержавної власності України;

- Верховна Рада Автономної Республіки Крим - на землі в межах території Республіки, за винятком земель загальнодержавної власності;

- обласні, районні, міські, селищні, сільські ради народних депутатів на землі в межах їх територій, за винятком земель, що перебувають у загальнодержавній власності.

Суб'єктами права колективної власності на землю є колективні сільськогосподарські підприємства, сільськогосподарські кооперативи, садівницькі товариства, у тому числі створені на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств.

Суб'єктом права приватної власності на землю є громадяни України. Іноземні громадяни та особи без громадянства не можуть бути суб'єктами права приватної власності на землю.

Земельні відносини як складова виробничих відносин, можуть бути як стимулюючим, так і стримуючим фактором розвитку продуктивних сил.

Земельні відносини регулюються спеціальним земельним законодавством, яким встановлюються правовідносини щодо землі як об'єкта земельних відносин, що виникають у процесі сільськогосподарського виробництва між суб'єктами земельних відносин.

Об'єктами земельних відносин у сфері сільськогосподарського виробництва є землі сільськогосподарського призначення (рілля, землі під багаторічними насадженнями, сіножатями і пасовищами) всіх форм власності і господарювання.

Суб'єктами земельних відносин є окремі громадяни (фізичні особи) та юридичні особи та їх об'єднання (сільськогосподарські підприємства різних організаційно-правових форм, установи й організації, органи виконавчої влади). Суб'єкти правовідносин щодо землі діють у межах чинного законодавства.

Від того, кому належить земля, залежить характер земельних відносин. Власність на землю - це система суспільних відносин, яка визначає форму присвоєння землі та результатів її експлуатації. Вона виявляється правом

власника володіти, розпоряджатися і користуватися землею та вирощеною на ній продукцією.

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).

Земельна реформа в Україні відбулася в три етапи:

- роздержавлення та приватизація землі;
- паювання сільськогосподарських угідь, переданих у колективну власність аграрних підприємств;
- реструктуризація сільськогосподарських підприємств у нові організаційно-правові структури, засновані на приватній власності на землю.

Ці етапи здійснювалися відповідно до чинного законодавства. Основу реформування аграрних відносин становить Закон України "Про форми власності на землю" від 30 січня 1992 р., Декрет Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 р. "Про приватизацію земельних ділянок", Укази Президента "Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва" від 10 листопада 1994 р. і "Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям" від 8 серпня 1995 р.[2]

Ці законодавчі акти визначають власника землі, дають право на її володіння та право розпоряджатися нею. Вони сприяли подальшому перерозподілу земель через оренду, успадкування, купівлю-продаж права на

земельну частку (пай), здійснення заставних операцій та ін. Узаконив ці дії прийнятий Закон України "Про оренду землі" від 6 жовтня 1998 р. Він визначає загальні засади набуття, реалізації та припинення права т оренду земельної ділянки.

Наголошується, що орендодавцям! земельних ділянок є громадяни та юридичні особи України котрі є власниками земельних ділянок, а орендарями земель них ділянок - юридичні або фізичні особи, яким на підстав договору оренди належить право володіння і користуванню земельною ділянкою.

Закон подає перелік тих, кого віднесене до орендарів, визначає умови договору оренди землі, порядок його укладання та права й обов'язки суб'єктів орендних відносин. Уперше, в законодавчому акті, дано право власникам землі на здійснення операцій з нею, визначено вид орендної плати за користування земельною ділянкою, регламентовано орендну плату за використання земельних ділянок, що перебувають у державній і комунальній власності.

Доленосним у реформуванні аграрних відносин став Указ Президента України "Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки" від 3 грудня 1999 р. Він дає право розпоряджатися земельною часткою (паєм) як власністю. Передбачено запровадження спрощеного порядку реєстрації договорів передання в оренду земельної частки (паю) та майнового паю органами місцевого самоврядування. Цим самим вирішено надзвичайно важливе питання, оскільки воно було головним гальмом у створенні нових господарських формувань на орендних засадах.[7]

Згідно з указом, будь-який користувач землі, що не має сьогодні оформлених прав власності на землю або договору оренди, взагалі не може її використовувати й отримувати від цього доходи. В іншому випадку його діяльність визнається незаконною. Названий законодавчий акт регламентував розмір орендної плати за використання земельної частки (паю) визначати за домовленістю сторін у натуральній або грошовій формі, але він не повинен бути меншим ніж 1,5% визначеної, відповідно до законодавства, вартості земельної частки (паю).

У 2001 р. 25 жовтня було прийнято Земельний кодекс. Це законодавчий акт, що регулює земельні відносини в Україні, основу яких становить форма власності на землю з метою раціонального використання й охорони земель. У кодексі зазначено "Земля в основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави" [б.ст. 1,1].

Він ґрунтується на конституційних нормах стосовно забезпечення права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад і держави з метою раціонального використання й охорони земель, рівності суб'єктів права власності перед законом.

У Земельному кодексі сформульовані завдання та принципи земельного законодавства, регламентовані відносини між органами державної влади, органами місцевого самоврядування, фізичними та юридичними особами з питань власності на землю. Кодекс визначає повноваження органів виконавчої влади й органів місцевого самоврядування в галузі управління земельними ресурсами, беручи до уваги розмежування земель державної та комунальної власності.

Кодекс закріпив права й обов'язки селян, юридично захищає інтереси селянина як власника та надає йому права безоплатно отримати земельну ділянку у власність. Згідно з кодексом, земля в Україні може перебувати в приватній, комунальній і державній власності. Усі форми власності рівноправні. [2]

Суб'єктами права власності на землю є:

- громадяни та юридичні особи - на землі приватної власності;
- територіальні громади - на землі комунальної власності;
- держава - на землі державної власності.

Переважає такий засіб набуття права власності на землю громадянами та юридичними особами, як придбання землі за цивільно-правовими угодами (купівля, продаж, дарування, міна тощо). Іноземні громадяни й особи без громадянства можуть набувати права власності на ділянки сільськогосподарського призначення. Кодекс передбачає обмеження набуття

права власності на землі сільськогосподарського призначення лише у межах до 100 га. Земельний кодекс забороняв до 2005 р. продавати земельну ділянку сільськогосподарського призначення. Водночас Земельний кодекс зобов'язує берегти родючість землі, дозволяючи лише її цільове використання, і запроваджує міру відповідальності за порушення земельного законодавства.[3]

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. 1.2).

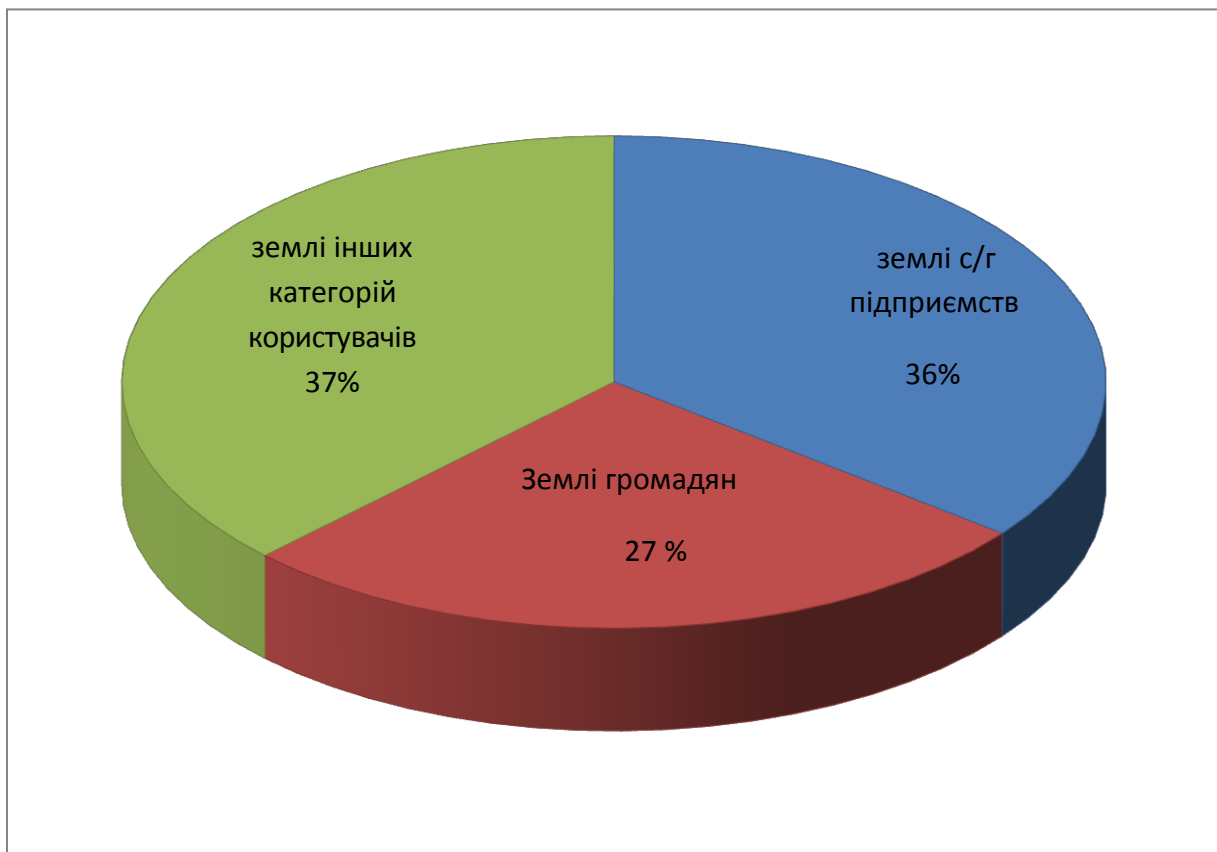


Рис. 1.2. Структура землекористування України за власниками і користувачами за даними 2018 р., %

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.

Земельний кодекс передбачає оренду земельних ділянок. Оренда землі - це передання її власником у тимчасове користування фізичним або юридичним особам за відповідну плату, яку називають орендною. Право на оренду землі мають громадяни, підприємства, установи й організації України, а також іноземні держави, іноземні юридичні особи, спільні підприємства за участю іноземних інвесторів. [5]

Орендні відносини виникають між орендодавцями й орендарями. Вони юридично оформляються договором про оренду, де передбачено її термін, розмір орендної плати, форму і термін виплати, штрафні санкції за порушення договірних зобов'язань і под. Принциповим питанням орендних відносин є визначення орендної плати. Її рівень залежить від низки чинників: якості земельної ділянки, її місцерозташування, ціни на сільськогосподарську продукцію, що виробляється на орендованій землі. [17]

Орендну плату можна вносити грошима або часткою виробленої сільськогосподарської продукції. Орендареві вигідніше виплачувати фіксовану орендну плату грошми, оскільки за цієї умови весь додатковий прибуток від одержаної продукції, внаслідок зростання ціни на неї, залишається в його розпорядженні. Орендар може зазнавати ризику в випадку зниження врожайності через несприятливі умовні умови.

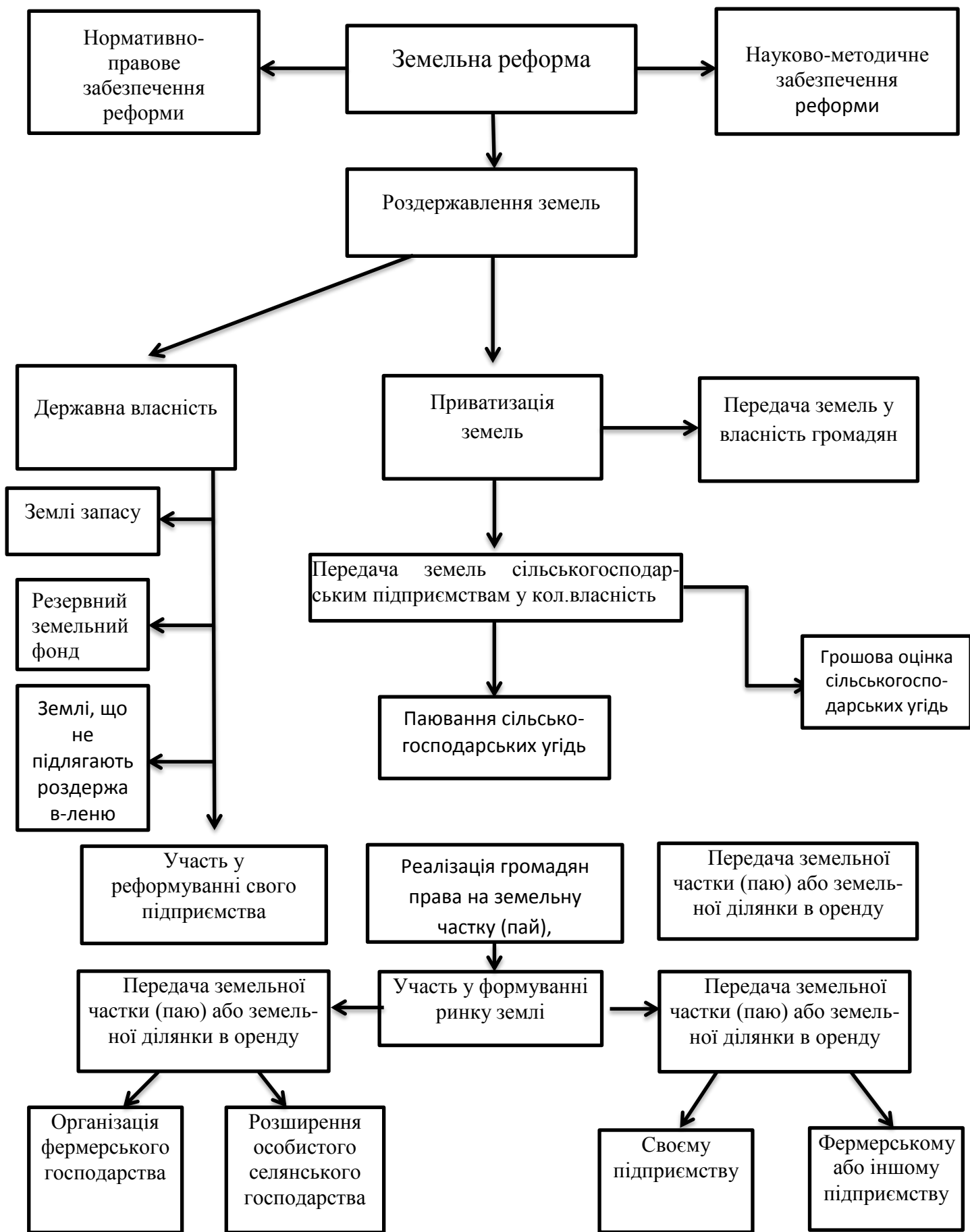


Рис. 1.3. Загальна схема реалізації земельної реформи в Україні.

Дещо інша ситуація у становленні ринку купівлі-продажу сільськогосподарських земель. Ринкова економіка ґрунтується на товарно-грошових, комерційних відносинах, де ринок капіталів, предметів споживання і послуг, засобів виробництва, в тому числі й землі, є обов'язковим. В Україні визнано інститут приватної власності на землю. І це визнання та реалізація приватної власності на землю - крок до формування ринку землі.

Ринок землі - це:

- засіб перерозподілу родючих земель між їх власниками на основі конкурентного попиту і пропозиції, що забезпечує купівлю продаж земельних ділянок або права на них

- визнання вартості землі;

- визнання землі капіталом і товаром;

- установлення рівноваги цін на землю в різних регіонах країни.[10]

Продаж землі мотивується такими чинниками:

- створення ринку землі є важливою передумовою підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва, оскільки ті власники, котрі використовуватимуть землю неефективно, збанкрутують і її докупить власник, який господарює ефективніше; при цьому відбуватиметься постійний рух землі;

- ринок землі потрібен, оскільки ринкова економіка не передбачає обмежень на будь-який засіб виробництва;

- без ринку землі неможливо залучати сторонні, в тому числі іноземні інвестиції, до сільського господарства (не можна придбати землю під будівлі, споруди та ін.);

- земля не вводиться до собівартості продукції і не є ціно-утворювальним чинником, що порушує паритет цін у народному господарстві;

- товарна форма землі пов'язана з існуванням земельної ренти як платні за користування землею. Вона стає додатковою платнею споживачів аграрної продукції власникам землі;

- ринок землі створює умови для існування земельного банку, який надаватиме кредити власникам землі під її заставу.[11]

Щоб не виникали спекулятивні дії, коли реальними покупцями паїв можуть бути лише великі фінансові та комерційні структури, окремі фізичні особи, котрі володіють капіталом (це може призвести до відчуження товаровиробників від землі), доцільно запровадити такі обмеження:

- встановити диференційовані за регіонами максимальні розміри земельних ділянок, які можуть придбати у власність фізичні та юридичні особи;
- обмежити продаж земель, отриманих безкоштовно з державного фонду;
- дозвіл на придбання землі дати лише тим особам, котрі мають вищу спеціальну освіту та досвід роботи в сільському господарстві не менше п'яти років;
- іноземні громадяни можуть використовувати землі лише на умовах оренди.

Ринок землі не існуватиме без певної системи обслуговування його потреб, тобто системи маркетингового обслуговування. Маркетингове обслуговування сприяє переданню сільськогосподарських угідь тим власникам, які її купують для ефективнішого використання, забезпечує запити покупців і продавців землі, підвищує конкурентоспроможність його учасників.

Об'єктами інфраструктури ринку землі мають стати земельні банки, інформаційно-маркетингові фірми, біржі, страхові компанії

1.2 Поняття та сутність земельних ресурсів.

Земельні ресурси — це землі, що використовуються або можуть бути використані для сільського чи лісового(господарства, містобудівництва та ін. В Україні сільськогосподарські угіддя становлять 70 % площі усіх земель; серед них орні землі — в середньому 55 %, а в окремих областях — більш як 80 %. Більше половини всіх сільськогосподарських угідь і 60 % орних земель складають чорноземні ґрунти.[21]

Україна відзначається надвисоким рівнем сільськогосподарської освоєності. А втім, співвідношення в різних природних зонах неоднакове. В зоні мішаних лісів сільськогосподарська освоєність менша, ніж у лісостеповій та степовій зонах. Але в цій зоні знаходиться 25,5 % сіножатей і пасовищ, 40 % лісів України. Розораність земель у лісостеповій зоні — майже 70 %. Найвищою є сільськогосподарська освоєність степової ют — понад 80 %, тут найбільш поширене зрошення. В Українських Карпатах великі площі — під лісами, луками; ділянки з орними землями поширені в передгір'ях, міжгірських улоговинах і долинах річок. У Кримських горах висока лісистість, тому орних земель небагато.[26]

За категоріями землі України розподіляються так. Найбільші площі — під землями сільськогосподарського призначення. У населених пунктах 80 % земель — це присадибні ділянки. Землі під водою становлять 3,9 % території — водосховища на річках, ставки. В Україні збільшуються площі меліорованих земель.

Рациональне використання земельних ресурсів потребує запобігання несприятливим фізико-географічним процесам (ерозії, пере-зволоженості, повторному засоленню, посушливості, солонцюватості та ін.)

Поняття «земля» в залежності від контексту використовується в багатьох сенсах: (1) як планета, (2) як сушу, (3) як ґрунту - верхній шар земної поверхні, придатний для життя рослин (4) як економічна категорія - загальний засіб праці і основний засіб виробництва в сільському господарстві (5) як територія з угіддями, якою хтось володіє, територія з правовим режимом, тощо. В межах

одного розуміння можуть також існувати різні підходи до наповнення поняття «земля» конкретним змістом. Тому поняття «земля», використане при визначенні предмета земельного права, вимагає спеціального коментаря. [26]

У Законі України «Про охорону земель» в статті 1 земля визначається як порохня суші з ґрунтами і корисними копалинами та іншими елементами, що поєднані між собою. [26]

Слід зазначити, що регулятивне значення таких визначень дуже обмежена, вони лише певною мірою ілюструють, в якому саме сенсі термін «земля» розглядається в земельному законодавстві.

Саме «певною мірою» - тому що насправді навіть в тих актах, де наведено визначення, дані терміни можуть використовуватися (і використовуються) в іншому сенсі. Наприклад у статті 33 Законі України «Про охорону земель» згадуються землі водного фонду, які насправді включають і земельні ділянки під водними об'єктами (отже, не тільки «поверхню суші», як сказано в статті 1 цього ж Закону). Тому автор не поділяє жаль багатьох вчених з приводу того, що універсальне поняття «земля» не визначено в ЗКУ. На його думку, значення даного терміна слід виводити з контексту, в якому воно вживається. «Окремо» сформульовано в законі визначення «землі» або точно відтворює розуміння, що і так випливає з контексту - тоді буде місце дублювання в правовому регулюванні (що погано), б або ж відтворить його неточно - тоді буде місце колізії в правовому регулюванні (що ще гірше). [1]

Земельні ресурси мають низку специфічних особливостей, які суттєво відрізняють її від інших засобів виробництва і значно впливають на економіку аграрних підприємств. Земля - це продукт природи, і тільки в процесі виробничої діяльності людей вона стає засобом виробництва, а інші є результатом людської праці. Не будучи результатом людської праці, земля не має вартості і не може бути заново створена. Останнє пояснюється тим, що на створення 1 см шару ґрунту потрібно, за різними оцінками, від 50 до 100 років. При використанні землі не робляться амортизаційні відрахування, а значить вона не приймає поки участі в формуванні собівартості сільськогосподарської

продукції. Помічаючи функціональну роль землі як безпосереднього творця споживчих вартостей, землю не можна (у всякому разі на сучасному етапі виробництва) нічим замінити, без неї не може здійснюватися виробничий процес. Впровадження гідропоніки не спростовує цього положення, оскільки функції ґрунту тут виконують суміші землі і води, або водні розчини. [33]

Але, поперше, з економічної точки зору, водні розчини вже давно прирівнюються до землі як такої, а по-друге (і це найголовніше), функції, їх джерела і результати реалізації залишаються колишніми. Земля - це продукт природи, і тільки в процесі виробничої діяльності людей вона стає засобом виробництва, а інші є результатом людської праці. Не будучи результатом людської праці, земля не має вартості і не може бути заново створена. Останнє пояснюється тим, що на створення 1 см шару ґрунту потрібно, за різними оцінками, від 50 до 100 років.

При використанні землі не робляться амортизаційні відрахування, а значить вона не приймає поки участі в формуванні собівартості сільськогосподарської продукції. 7 Помічаючи функціональну роль землі як безпосереднього творця споживчих вартостей, землю не можна (у всякому разі на сучасному етапі виробництва) нічим замінити, без неї не може здійснюватися виробничий процес. Впровадження гідропоніки не спростовує цього положення, оскільки функції ґрунту тут виконують суміші землі і води, або водні розчини.

Але, поперше, з економічної точки зору, водні розчини вже давно прирівнюються до землі як такої, а по-друге (і це найголовніше), функції, їх джерела і результати реалізації залишаються колишніми. Земля - територіально обмежена, її поверхню не можна збільшити. В окремих господарствах земельні ресурси визначаються межами, а в цілому на планеті вони обмежені поверхнею суші. Із загальної площі суші 20% займають пустелі, 30% ліси і решту гори. Сільськогосподарські угіддя в усьому світі розміщений на трохи більше 10 відсотках суші; з них на рілля припадає 10%, 17% складають пасовища і сіножаті, 23% лісу і 42% вважається непридатними для використання в

сільському господарстві через відсутність достатньої кількості тепла, 8% землі зайнято населеними пунктами і промисловими підприємствами. Використання земельних ділянок пов'язано з постійним місцем їх розташування. Земельні ділянки не можна переміщати з місця на місце, на відміну використання інших засобів і предметів праці, які пов'язані з постійним місцем. Наприклад, трактори, автомобілі, комбайни, верстати і т.д. можна застосовувати в різних місцях, переміщати їх при необхідності в просторі і на будь-який віддалі. Земельні ділянки неоднорідні трав. якостями. Вони відрізняються не тільки за вмістом поживних речовин в ґрунті, а й по рельєфу та іншими ознаками. Це об'єктивний фактор. Його необхідно брати до уваги, складаючи плани виробництва і здійснюючи порівняння економічної оцінки діяльності окремих підприємств, так як при однаковому вкладення праці і коштів на одиницю площі результати в кількості отриманої продукції можуть бути 8 різними.

Під дією людини ці відмінності можуть згладжуватися або заглиблюватися, впливаючи на рівень продуктивності праці, собівартість продукції та інші показники економічної ефективності аграрних підприємств. Неправильне використання землі може, в кінцевому підсумку, звести нанівець роль і значення всіх інших факторів виробництва.

Якщо правильно використовувати землю, вона не зношується і не погіршується, а на противагу іншим засобам виробництва, створеним людською працею, навпаки, поліпшується і підвищує свою продуктивність. Ця особливість землі обумовлена її властивістю задовольняти рослини необхідними поживними речовинами і формувати урожай.

Всі особливості землі, як засобу виробництва помічаються і в теорії, і в практиці раціонального її використання. Зусилля людини можуть активно впливати на поліпшення родючості ґрунту. Цей рівень залежить від того, як розвиваються продуктивні сили, на якому рівні застосовуються досягнення науки і техніки та прогресивні технології у виробництві.[2]

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



Рис. 1.4. Категорії цільового призначення земель відповідно до Земельного кодексу України.

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.

В залежності від цільового призначення земель, законодавством визначається правовий режим землі 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 СхідноЄвропейській 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. [27]

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.

1.3 Основні теоритичні положення управління земельними ресурсами.

Суб'єкти управління діляться на суб'єкти, що здійснюють державне, місцеве і внутрішньогосподарське управління. У свою чергу, державне управління ділиться на загальне та відомче (галузеве) управління.

Загальне державне управління здійснюється державними органами загальної та спеціальної компетенції і має територіальний (регіональний) характер. Воно поширюється на всі землі в межах певної території (України в цілому, області, адміністративні райони, міста) незалежно від категорії земель та суб'єктів права на земельну ділянку.

Відомче (галузеве) управління землями, яке здійснюється міністерствами, комітетами, службами, будується за принципом підвідомчості підприємств, організацій, яким надано землі і не залежить від територіального розміщення земель. Місцеве управління здійснюється органами місцевого самоврядування та може мати як загальний, так і спеціальний характер.

Внутрігосподарське управління землями здійснюють самі власники і користувачі земельних ділянок. Управління земельними ресурсами має комплексний характер, оскільки зачіпає інтереси цілої низки суб'єктів земельних відносин, зумовлює необхідність застосування системного підходу до управління процесом використання та охорони земельних ресурсів, узлагодження організаційнотехнологічних рішень з можливими еколого-економічними наслідками.

Управління земельними ресурсами здійснюється законодавчими, виконавчими органами влади і органами місцевого самоврядування, що регулюють земельні відносини і визначають загальну стратегію розвитку системи землеволодіння та землекористування, правотворчості, правоохоронної діяльності і т.д.

Зміст діяльності виконавчо-розпорядчих органів з управління земельними ресурсами полягає в прогнозуванні та плануванні використання земельних ресурсів; встановлення норм і порядку землеволодіння, землекористування,

розподілу і перерозподілу земель; оперативно-розпорядчої, регуляторної та контрольної-наглядової діяльності за використанням та охороною земель.

Оснoву процесів, які відбуваються в системі управління земельними ресурсами, становить безперервний інформаційний обмін. Засобом забезпечення цього обміну є землеустрій, земельний кадастр і моніторинг земель. За призначенням в процесі управління інформація ділиться на:

- таку, що інформує (використовується для обґрунтування прийнятих рішень);
- керуючу (формується в процесі управління і доводиться до суб'єкта для виконання і використання (наприклад, планова, контрольна, облікова).

Джерелами інформації можуть бути матеріали землеустрою, земельного кадастру, а також органів виконавчої влади: картографічний матеріал, реєстри, звіти, книги та відомості, каталоги, енциклопедії, реферати, дані експертів, матеріали інших досліджень.

До основних методів збору інформації для цілей управління земельними ресурсами слід віднести: зйомки і обстеження, запит даних, розрахунок і моделювання даних, анкетне опитування, дослідження поведінки землекористувачів або землевласників по об'єкту, випробування системи - «пілотні-проекти».

Управління земельними ресурсами - це сукупність взаємозв'язків між елементами системи управління, спрямованих на раціональне використання земельних ресурсів. [16]

Характер системи управління земельними ресурсами змінювався протягом ряду епох відповідно до економічної основи, цілей і критеріїв суспільного ладу. Система управління земельними ресурсами при будь-якому суспільному ладі забезпечувала виконання двох функцій:

- 1) забезпечення загальнодержавних інтересів;
- 2) забезпечення інтересів окремих членів суспільства (або їх груп).

У загальному вигляді алгоритм управління земельними ресурсами показаний на рис.1.5.

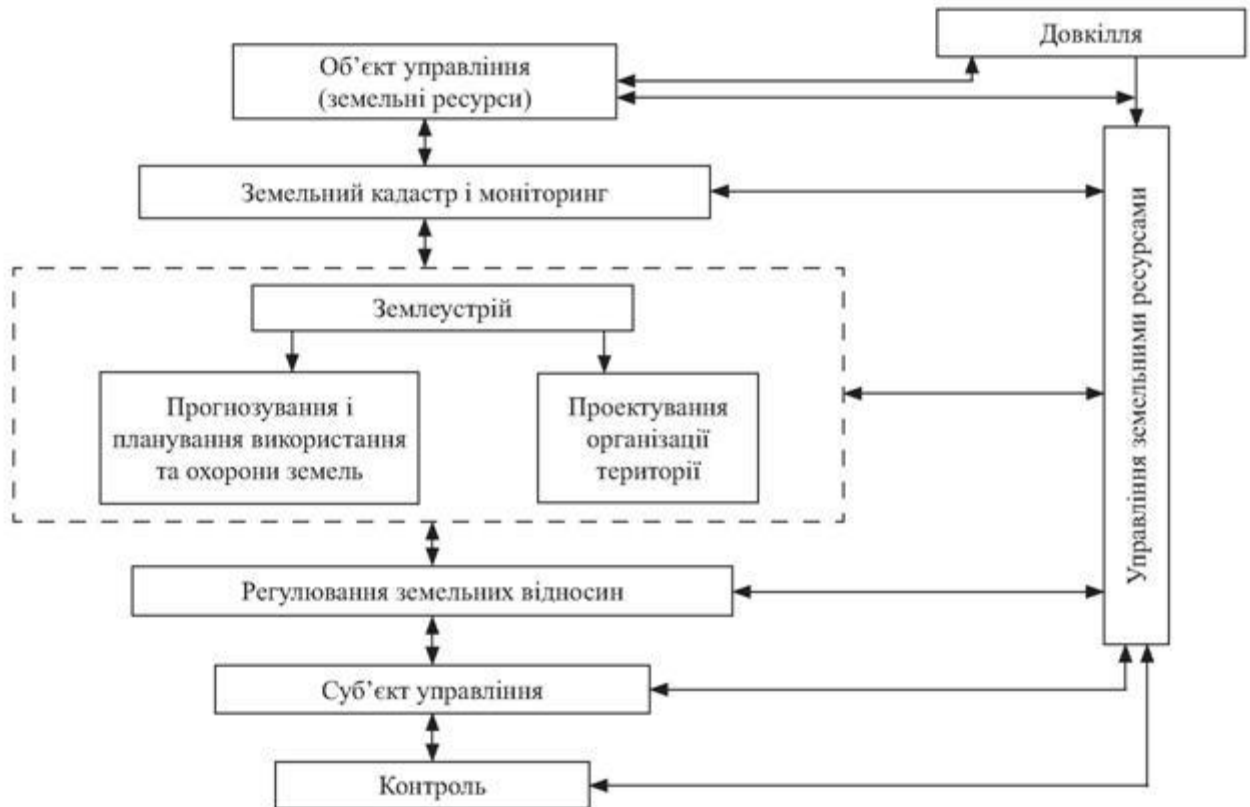


Рис.1.5 Алгоритм управління земельними ресурсами.

Нові земельні відносини і умови господарювання сформували нову систему управління, основними характеристиками якої є:

- різкий перехід від адміністративно-планової до ринковопідприємницької моделі;
- розмежування функцій і суб'єктів державного та недержавного управління;
- розвиток процесів демократизації суспільних відносин;
- інтеграція України в світовий інформаційно-технологічний процес;
- інтеграція політико-суспільних і соціально-економічних процесів.

Загальна система управління земельними ресурсами повинна складатися з наступних підсистем: законодавчої, адміністративно-управлінської, економічної, соціальної, екологічної.

У зв'язку з різним цільовим використанням земель діяльність галузевих міністерств, відомств і установ з управління земельними ресурсами характеризується системою загальних і спеціальних функцій. Зараз створення

системи державного управління земельними ресурсами - основне завдання, вирішення якої дозволить створити ринкові механізми регулювання земельних відносин та формування ефективної системи землекористування.[30]

1.4 Нормативно-правове забезпечення управління земельними ресурсами.

Розвиток України як демократичної правової держави передбачає формування несуперечливої системи земельного законодавства, яка б відповідала потребам та інтересам суспільства.

Прийняття великої кількості нових законодавчих і підзаконних нормативно-правових актів у галузі використання та охорони земель обумовлене тривалим здійсненням в Україні земельної та аграрної реформ, що стосуються багатьох сфер суспільного життя і які неможливо проводити без адекватних змін у правовому регулюванні земельних відносин. Проте при недотриманні вимог про визнання раніше прийнятих нормативно-правових актів такими, що втратили чинність, залишається значна кількість формально не скасованих, але фактично не діючих актів.

Доводиться констатувати, що сьогодні різні правотворчі органи у своїй діяльності не завжди орієнтуються на існуючу систему земельного права і законодавства. У результаті прийняті ними нові акти земельного законодавства інколи виявляються неузгодженими з чинними і можуть містити суперечливі правові приписи.

Недосконалість окремих законодавчих конструкцій і, як наслідок, правозастосовної практики, породжують недоліки, що спотворюють загальне змістовне навантаження приписів, що встановлюють механізми управління земельними ресурсами в Україні.

Стратегічною правовою базою управління земельними ресурсами є сучасна Конституція України, прийнята Верховною Радою 28 червня 1996 року.

У головному документі нашої держави зазначається: Земля є національним багатством і перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю, яке набувається та реалізується громадянами, юридичними особами та державою відповідно до Основного Закону (ст. 14, 41), гарантується державою. Конституція України, з огляду на надзвичайну важливість землі у всіх сферах життєдіяльності народу, відокремлює землю від інших об'єктів

нерухомості, передбачає принципи її особливої охорони і визнає три форми права власності на землю: приватну, державну та комунальну.

У статті 13 Конституції України наголошується, що від імені українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених Конституцією. Кожен громадянин, згідно з Конституцією України, норми якої є нормами прямої дії, має право на землю.[1]

Але, користуючись землею, він не має права заподіяти шкоду самій землі, іншій людині, суспільству. Крім цього, Конституція визначає правові норми регулювання відносин власності на землю: всі суб'єкти права власності на землю є рівними перед законом (ст. 14); закріплює основні принципи використання землі громадянами, юридичними особами (ст. 13, 41); визначає основні засади державного регулювання відносин власності на землю, користувань земельними ділянками, охорони земель (ст. 13, 14, 92). [1]

Тому процес управління земельними ресурсами повинен впливати з «середини» Конституції України. Прийняття будь-яких управлінських рішень поза межами Конституції є нелегітимним. Згідно із статтею 8 Конституції України, закони та інші нормативноправові акти повинні прийматися тільки з урахуванням Основного Закону і відповідати йому. Конституція України є стратегічною основою подальшого розвитку і вдосконалення законодавчого забезпечення управління земельними ресурсами.

Земельний кодекс – правова основа ефективного управління Одним з основних законодавчих актів України, які регламентують раціональне використання і охорону земель, рівноправний розвиток всіх форм власності на землю і господарювання, збереження та відтворення родючості ґрунтів, поліпшення природного середовища, охорону прав громадян, підприємств, установ і організацій на землю, є Земельний кодекс України. [2]

Цей Кодекс передбачає сукупність норм і правил використання та охорони земель, адекватних вимогам ефективного управління земельними ресурсами. У його основу покладено конституційні норми щодо забезпечення

права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад і держави з метою раціонального використання й охорони земель в інтересах нинішнього і майбутніх поколінь; рівність суб'єктів права власності перед законом.

У Кодексі розвиваються концептуальні норми Конституції України: – земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави (ст. 14); – забезпечення екологічної безпеки і підтримання екологічної рівноваги на території України, є обов'язком держави (ст. 16); – примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності... за умови повного відшкодування їх вартості. Використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі (ст.41).

Кодекс встановлює повноваження органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування у галузі управління земельними ресурсами. З метою вдосконалення управління земельними ресурсами Земельний кодекс передбачає дев'ять категорій земель за цільовим призначенням (ст. 18-21). Землі запасу не виділяються в окрему категорію, як це було за Кодексом 1992 р., а можуть перебувати в запасі у всіх категоріях земель державної та комунальної власності (ст. 19, 83, 84). [15]

У Кодексі остаточно розв'язується проблема власності на землю. Так, громадяни та юридичні особи України, територіальні громади і держава можуть стати власниками землі відповідно до закону (Гл. 14). Іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати права власності на ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також на земельні ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності. Землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину іноземними громадянами, а також особами без громадянства, протягом року підлягають відчуженню (ст. 81, 82). Переважаючим засобом набуття права власності на землю громадянами та юридичними особами є

придбання за цивільно-правовими угодами (купівляпродаж, дарування, міна та ін.).[17]

Прийнятий 25 жовтня 2001 року № 2768-III Земельний кодекс України, являє собою земельну конституцію, майже кожна стаття якої є базою для формування цілісного масиву законодавства, що регулює відносини з приводу використання основного національного багатства – землі.[2]

З метою розвитку положень нового Земельного кодексу України прийнято близько 50 законодавчих та інших нормативно-правових актів. Вони спрямовані на поглиблення й завершення земельної реформи, розбудову цивілізованих ринкових земельних відносин.

Після прийняття Земельного кодексу України було прийнято ряд законодавчих та нормативно-правових актів, які регулюють земельні відносини на Україні.

Основними з яких є:

Закони України:

- v Закон України від 22.05.03 № 858-IV „Про землеустрій”;
- v Закон України від 05.06.03 № 899-IV „Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)”;
- v Закон України від 19.06.03 № 962-IV „Про охорону земель”;
- v Закон України від 10.07.03 № 1103-IV „Про внесення змін до статті 82 Земельного кодексу України” (щодо земель спільних підприємств);
- v Закон України від 03.04.03 № 675-IV „Про внесення змін до Земельного кодексу України” (щодо врегулювання земельних відносин недержавних сільгосп підприємств);
- v Закон України від 15.05.03 № 742-IV „Про особисте селянське господарство”;
- v Закон України від 11.07.03 № 1119-IV „Про внесення змін до Земельного кодексу України” (щодо вилучення та надання земельних ділянок);
- v Закон України від 19.06.03 № 973-IV „Про фермерське господарство”;

Закон України від 02.10.03 № 1211-IV „Про внесення змін до Закону України „Про оренду землі” (нова редакція);

- v Закон України від 11.12.03 № 1378-IV „Про оцінку земель”;
- v Закон України від 12.05.04 № 1709-IV „Про внесення змін до статті 92 Земельного кодексу України стосовно визначення права на постійне користування земельними ділянками громадських організацій інвалідів”;
- v Закон України від 05.02.04 № 1457-IV „Про розмежування земель державної та комунальної власності”;
- v Закон України від 01.07.04 № 1952-IV „Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень”;
- v Закон України від 06.10.04 № 2059-IV „Про внесення змін до Земельного кодексу України” (щодо термінів переоформлення);
- v Закон України від 20.04.04 № 1694-IV „Про внесення змін до деяких законів України” (щодо надання земельних ділянок працівникам культури, освіти та охорони здоров’я, що проживають у сільській місцевості);
- v Закон України від 20.01.05 № 2375-IV „Про захист конституційних прав громадян на землю”;
- v Закон України від 20.02.03 № 547-IV „Про внесення змін до Закону України „Про колективне сільськогосподарське підприємство”;
- v Закон України від 03.04.03 № 665-IV „Про внесення змін до Закону України „Про плату за землю”;
- v Закон України від 15.05.03 № 756-IV „Про внесення змін до статті 12 Закону України „Про плату за землю”;
- v Закон України від 27.11.03 № 1345-IV „Про використання земель оборони”;
- v Закон України від 11.12.03 № 1377-IV „Про внесення змін до деяких законодавчих актів України” (щодо узгодження норм земельного законодавства);
- v Закон України від 17.06.04 № 1808-IV „Про державну експертизу землепорядної документації”;

Постанова Верховної Ради України:

v Постанова Верховної Ради України від 17.02.04 № 1492-IV „Про продовження дії пункту 6 Постанови Верховної Ради України „Про земельну реформу”.

Укази Президента України:

v Указ Президента України від 17.02.03 № 134/2003 „Про заходи щодо створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру”.

Постанови Кабінету Міністрів України:

v Постанова Кабінету Міністрів України від 02.04.02 № 449 „Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою”;

v Постанова Кабінету Міністрів України від 11.04.02 № 502 „Про порядок зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб”;

v Постанова Кабінету Міністрів України від 10.12.03 № 1908 „Про затвердження мінімальних розмірів земельних ділянок, які утворюються в результаті поділу земельної ділянки фермерського господарства, що успадковується”;

v Постанова Кабінету Міністрів України від 04.02.04 № 122 „Про організацію робіт та методику розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв);

Постанова Кабінету Міністрів України від 03.03.04 № 220 „Про затвердження Типового договору оренди землі”;

v Постанова Кабінету Міністрів України від 31.03.04 № 427 „Про затвердження порядку вибору земельних ділянок для розміщення об’єктів”;

v Постанова Кабінету Міністрів України від 26.05.04 № 677 „Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок”;

v Постанова Кабінету Міністрів України від 25.08.04 № 1094 „Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою з організації та встановлення меж територій природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико - культурного призначення”;

v Постанова Кабінету Міністрів України від 16.05.02 № 648 „Про затвердження Положення про технічний паспорт земельної ділянки виставляється на земельні торги”;

v Постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.02 № 1531 „Про експертну грошову оцінку земельних ділянок”.

v Постанова Кабінету Міністрів України від 17.07.03 № 1088 „Про створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру”;

v Постанова Кабінету Міністрів України від 26.11.03 № 1829 „Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України”;

v Постанова Кабінету Міністрів України від 26.12.03 № 2041 „Про внесення змін до Положення про моніторинг земель”;

v Постанова Кабінету Міністрів України від 14.01.04 № 21 „Про внесення змін до Порядку визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам”;

v Постанова Кабінету Міністрів України від 16.06.04 № 763 „Про доповнення додатка до постанови Кабінету Міністрів України від 25 грудня 1996 року № 1548”;

v Постанова Кабінету Міністрів України від 05.07.04 № 843 „Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України”;

Відомчі нормативно – правові акти:

v Наказ Держкомзему України від 17.10.02 № 175 „Про Порядок консервації земель” (zareєстровано в Мін’юсті України 14.02.03 за № 117/7438);

v Наказ Держкомзему України від 09.01.03 № 2 „Про затвердження Порядку проведення грошової оцінки земельних ділянок” (zareєстровано в Мін’юсті 23.05.03 за № 396/7717);

v Наказ Держкомзему України від 10.07.02 № 114 „Про затвердження Інструкції про загальні вимоги до оформлення технічного паспорта земельної ділянки, яка виставляється на земельні торги” (zareєстровано в Мін’юсті 30.07.02 за № 615/6903);

v Наказ Держкомзему України від 02.07.03 № 174 „ Про затвердження Тимчасового порядку ведення державного реєстру земель” (zareєстровано в Мін’юсті 25.07.03 за № 641/7962);

v Наказ Держкомзему України від 29.12.03 № 322 „Про внесення змін до Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право власності на земельну ділянку і право постійного користування земельною ділянкою та договорів оренди землі” (zareєстровано в Мін’юсті 29.12.03 за № 1255/8576);

v Наказ Держкомзему України від 22.03.04 № 80 „Про внесення змін до Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок” (zareєстровано в Мін’юсті 07.06.04 за № 698/9297);

v Наказ Держкомзему України від 12.08.04 № 264 „Про затвердження Граничних розмірів плати з виконання землевпорядних робіт” за погодженням з Мінекономіки та Мінфіну” (zareєстровано в Мін’юсті 21.08.04 за № 1042/9641);

v Наказ Держкомзему України від 03.12.04 № 391 „Про затвердження Методики проведення державної експертизи землевпорядної документації” (zareєстровано в Мін’юсті 21.12.04 за № 1618/10217);

v Наказ Держкомзему України від 14.12.04 № 407 „Про затвердження Порядку підготовки та внесення до органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування клопотань з питань дотримання вимог земельного законодавства” (zareєстровано в Мін’юсті 24.12.04 за № 1635/10234);

у Наказ Держкомзему України від 04.01.05 № 1 „Про затвердження Порядку видачі та анулювання спеціальних дозволів на зняття та перенесення ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) земельних ділянок (zareєстровано в Мін'юсті 20.01.05 за № 70/10350).[19]

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 визначенням та контрольною функцією. При цьому загальна система законодавчого забезпечення управління земельними ресурсами виглядає наступним чином (рис. 1.6).



Рис. 1.6 Структура системи нормативно-правового забезпечення управління земельними ресурсами та використанням земель.

Висновки до розділу1.

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.

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.

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.

Тому, 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.

Розділ 2. Організація та методика ефективного управління земельними ресурсами в збільшенні доходів державного та місцевих бюджетів Славутського району.

2.1 Організаційно-економічна характеристика і методика управління земельними ресурсами в Славутському районі.

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.

Славутський район розташований на півночі Хмельницької області в межах Волино – Подільської височини Українського Полісся.

Територія району межує на північному заході з Рівненською областю, на сході – з Житомирською областю, на південному сході – з Шепетівським, на південному заході – з Ізяславським районами Хмельницької області.

В адміністративному підпорядкуванні Славутського району знаходиться 116277,4 гектарів землі.

Промислові підприємства розміщені переважно в м. Славута і частково в селах Ганопіль, Полян, Романіни.

Чисельність населення на в районі складає більше 60 тис. чоловік.

По характеру розселення Славутський район відноситься до щільно населених районів з рівномірним розподілом населення і населених пунктів на його території.

Кількість населених пунктів з чисельністю населення до 1000 чоловік – 63, більше 1000 чоловік – 6 населених пунктів.

Транспортний зв'язок добре розвинутий. З південного сходу на північний захід проходить залізнична дорога Рівне - Київ через Славуту та Крупець. По

території району проходить дорога державного значення Бердичів – Шепетівка – Остріг, дороги обласного значення Корець – Славута, Славута – Смотрич, а також ряд шляхів районного значення.

Розміщена на території району промисловість представлена такими галузями: харчова, будматеріалів, легка, деревообробна, хімічна, з переробки сільськогосподарської продукції.

Згідно структури земельних угідь Славутський район відноситься до землеробних.

Спеціалізація сільськогосподарських підприємств переважно скотарсько – зернова.

Характеризуючи земельний фонд району потрібно відмітити, що сільськогосподарські угіддя складають 74% загальної площі району.

Найбільш поширеними в межах району є дерново-підзолисті і дернові ґрунти різного механічного складу. Оглеєні вони по всьому профілю, що негативно впливає на фізичні та фізико-хімічні якості. Кількість гумусу незначна.

Лучно-чорноземні ґрунти за своїми фізико-хімічними і агрономічними властивостями близькі до лучних ґрунтів і відносяться до родючих ґрунтів. Вони глибоко гумусні, мають слабо кислу реакцію, але бідні на рухливі форми поживних речовин в зв'язку з оглеєнням.

Значні площі займають дернові глибокі ґрунти. Вони переважно легкого механічного складу, глибоко гумусні, менш кислі, краще забезпечені рухливими формами фосфору, калію.

По всій території району поширені світло-сірі, сірі, темно-сірі опідзолені і деградовані ґрунти. Часто вони оглеєні, що також знижує їх природню родючість.

Значне поширення отримали лучно-болотні, болотні, торф'яно-болотні ґрунти та торф'яники. Вони займають найбільш понижені елементи рельєфу в долинах річок та струмків, пониженнях, тому рівень ґрунтових вод близько підходить до поверхні ґрунту. Ґрунти потенційно родючі, багаті на поживні

речовини, але в результаті значної оглеєності та заболоченості вони малопродуктивні.

Кислі ґрунти в районі займають площу 39,0 тис. га. Ці ґрунти характеризуються низькими фізичними властивостями, низьким вмістом кальцію та магнію.

В районі нараховується 33,072 тис.га перезволожених земель, які для використання в інтенсивному землеробстві потребують проведення заходів з їх осушення.

В адміністративному підпорядкуванні Славутського району знаходиться 116277,4 гектарів землі, з яких 81114,6375 сільськогосподарські угіддя, тобто 74% від усіх земель. Значну частину займають і лісові площі – 24% від усієї площі (рис. 2.1).

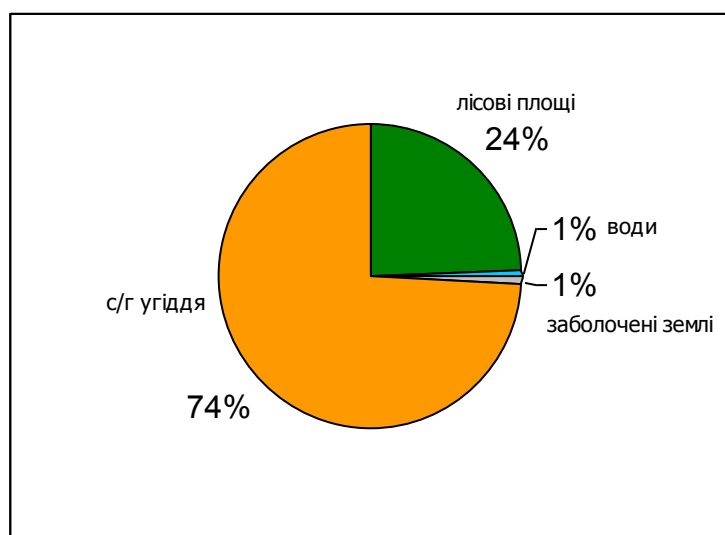


Рис. 2.1 Структура земель по Славутському району

Згідно структури земельних угідь Славутський район відноситься до землеробних. Спеціалізація сільськогосподарських підприємств переважно скотарсько – зернова. В структурі сільськогосподарських угідь найбільшу площу займає рілля (80% від площі с/г угідь) та пасовища (12%).

Структура сільськогосподарських угідь подана на рис 2.2

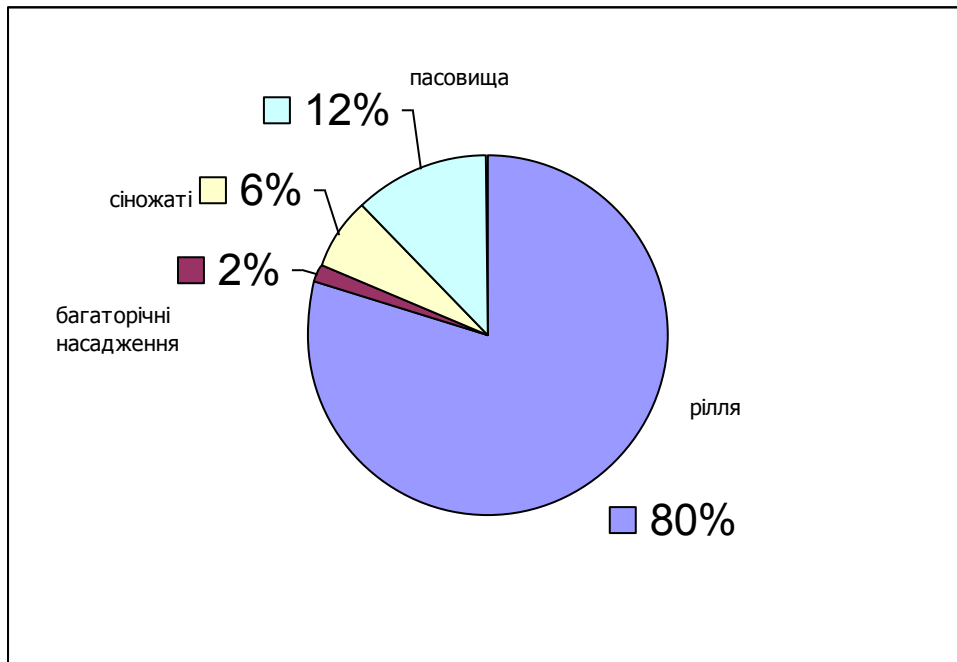


Рис. 2.2 Структура сільськогосподарських угідь

Відповідно до проведених обстежень по району малопродуктивна рілля складає 17600 гектарів або 26 відсотків. Програмою розвитку земельних відносин Славутського району на 2001-2010 роки було передбачено залуження даних земель в 2001-2003 роках в обсязі 8300 гектарів з залученням коштів землевласників та землекористувачів на проведення робіт по залуженню.

На даний час не проведено залучення жодного гектара в зв'язку з відсутністю коштів.

На базі Славутського району місцевою владою здійснюється програма покращення та розвитку земельних відносин та управління земельними ресурсами за для збільшення коштів місцевого бюджету. Саме в даній програми висвітлені основні положення та дії щодо збільшення коштів від земельних ресурсів.

Програма розвитку земельних відносин у Славутському районі на 2017 – 2021 роки (далі – Програма) розроблена згідно із Земельним та Бюджетним кодексами України, Законами України „Про землеустрій”, „Про охорону земель”, „Про оцінку земель”, „Про Державний земельний кадастр”, постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051 „Про

затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру”, з метою здійснення заходів для створення ефективного механізму регулювання земельних відносин та державного управління земельними ресурсами, раціонального використання та охорони земель, розвитку ринку землі та ведення Державного земельного кадастру.

Результатом виконання Програми має стати підвищення ефективності раціонального використання та охорони земель.

Разом із зростанням інвестиційного та виробничого потенціалів землі як самостійного фактора економічного зростання буде завершено здійснення більш важливих заходів і завдань, необхідних для подальшого розвитку земельних відносин, гарантування прав на землю, формування якісного екологічного середовища району.

Основною метою Програми є:

- здійснення заходів для створення ефективного механізму регулювання земельних відносин та державного управління земельними ресурсами, раціонального використання та охорони земель, розвитку ринку землі та ведення державного земельного кадастру;

– забезпечення ефективного використання земельних ресурсів, створення оптимальних умов для суттєвого збільшення соціального, інвестиційного і виробничого потенціалів землі, зростання її економічної цінності.

Основними завданнями Програми є:

- проведення аналізу стану використання та охорони земель;
- оновлення планово-картографічних матеріалів;
- запровадження ефективних механізмів ринку землі, у тому числі проведення торгів, аукціонів, іпотеки земельних ділянок тощо, з посиленням при цьому захисту громадян – власників землі від непередбачуваних податків;
- проведення інвентаризації земель усіх форм власності з метою встановлення меж адміністративно-територіальних одиниць, забезпечення планово-картографічним матеріалом та індексними картами, введення

інноваційного механізму управління землями державної та комунальної власності;

Врегулювання відносин при передачі землі у власність, спадщину, під заставу, при даруванні, купівлі-продажу земельних ділянок та права оренди, визначення ставок земельного податку, ціноутворення, обліку сукупної вартості основних засобів виробництва, визначення розміру внеску до статутних фондів акціонерних товариств, об'єднань, кооперативів вимагає проведення грошової нормативної оцінки земель.

Враховуючи термін проведення нормативної грошової оцінки земель та відповідні зміни до Закону України «Про оцінку земель» в рамках даної програми передбачено проведення оновлення матеріалів грошової нормативної оцінки земель населених пунктів.

Для використання даних заходів планується залучити кошти за рахунок залишку коштів від відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва. Недостатню кількість коштів планується отримати за рахунок місцевих бюджетів.

Проведення робіт із грошової нормативної оцінки земель дозволить органам місцевого самоврядування знайти додаткові джерела поповнення бюджетів за рахунок справляння плати за землю.

Повторна нормативно-грошова оцінка земель населених пунктів на 2017-2021 роки

2017

№ з/п	Назва населеного пункту	Площа населеного пункту	Кількість населення, осіб	Вартість робіт, грн.
1	Марачівка	266,1	314	16400
2	Дяків	272,83	404	17700
3	Лисиче	371,7	429	22900

2018

№ з/п	Назва населеного пункту	Площа населеного пункту	Кількість населення, осіб	Вартість робіт, грн.
1	Селичів	272,2	407	17700
2	Бачманівка	236,48	215	15000
3	Великий Правутин	298,3	474	18500
4	Волиця	192,6	316	15000
5	Губельці	207,5	389	15100
6	Головлі	270,5	456	17700
7	Нижні Головлі	97,9	150	8000
8	Гориця	441,1	588	28000
9	Красностав	377,9	442	23300
10	Красносілка	142	205	11100
11	Киликийів	459,11	782	28000
12	Клепачі	258,8	613	17000
13	Яблунівка	299,82	584	18000
14	Миньківці	380,14	915	23500
15	Мирутин	315,3	510	18200
16	Плоска	241,6	376	16100
17	Мухарів	352,2	355	22000
18	Улянівка	52,2	25	4500
19	Ногачівка	161,6	198	12200
20	Дятилівка	137,16	156	11100
21	Печиводи	255,1	329	16000
22	Піддубці	134,51	423	11000
23	Веселинівка	39,1	55	4000
24	Тростянець	115,41	127	7500
25	Сьомаки	243,4	419	16000
26	Кутки	152,9	345	12000
27	Хвощівка	223,19	346	15000
28	Бесідки	255,41	206	16000
29	Хоняків	204,5	195	14000
30	Понора	265,4	421	16400
31	Прикордонна Улашанівка	148,9	166	12000
32	Хоровець	369,91	545	23000
33	Гута	196	221	14000
34	Пашуки	336,19	520	20500
35	Кам'янка	177,4	583	12700
36	Ташки	90,5	205	6900

2019

№ з/п	Назва населеного пункту	Площа населеного пункту	Кількість населення, осіб	Вартість робіт, грн.
1	Зубівщина	106,7	242	7000
2	Ставичани	193,8	446	14000

2020

№ з/п	Назва населеного пункту	Площа населеного пункту, га	Кількість населення, осіб	Вартість робіт, грн.
1	Ганнопіль	298,2	924	18000
2	Глинники	163,9	523	12700
3	Досін	109,4	281	7000
4	Соснівка	94	223	6900
5	Хоросток	246	512	16400
6	Берездів	530,12	1476	35000
7	Михайлівка	21,2	15	1800
8	Модестівка	102,8	156	7000
9	Варварівка	210,1	477	14200
10	Голики	193,1	516	14000
11	Великий Скнит	254,9	612	16000
12	Нараївка	207,2	429	14000
13	Рівки	208,1	597	14000
14	Довжки	436,1	1005	30000
15	Жуків	429	760	30000
16	Іванівка	247,2	555	16000
17	Дідова Гора	63,2	72	4800
18	Потереба	69,9	113	4800
19	Малий Правутин	262	635	16400
20	Шагова	53,6	107	4500
21	Новий Кривин	34,2	15	4000
22	Улашанівка	450,2	1269	32000
23	Вачів	112,6	284	7000
24	Перемишель	355,7	739	23300
25	Цвітоха	198,9	976	14000

Потреба в коштах і джерелах фінансування для забезпечення обсягів робіт, намічених Програмою, буде визначатися відповідно до чинного законодавства. Основою для розрахунків є закони України “Про охорону земель”, “Про плату за землю”, “Про землеустрій”, а також Бюджетний кодекс

України. Питомі показники вартості обсягів робіт визначені по нормативах і даних, що фактично склалися.

Фінансування заходів, передбачених Програмою, повинне здійснюється за рахунок коштів Державного бюджету України, місцевих бюджетів, власників землі і землекористувачів, а також інших джерел, передбачених законом.

Структура та обсяги витрат

Види робіт	Усього витрат на виконання Програми, тис. грн	в тому числі по роках				
		2017	2018	2019	2020	2021
1	2	3	4	5	6	7
Повторна нормативна грошова оцінка населених пунктів	998,800	57,000	557,000	21,000	363,800	-
Встановлення та зміна меж населених пунктів	150,000	-	150,000	-	-	-
Внесення до Державного земельного кадастру відомостей про межі адміністративно-територіальних одиниць	100,000	-	61,500	2,100	36,400	-
Разом	1248,800	57,000	768,500	23,100	400,200	-

Передбачувані обсяги фінансування в процесі реалізації Програми щорічно підлягають коригуванню виходячи з реальної можливості державного і місцевого бюджетів.

№ П/П	Землекоритсувач	Населенні пункти			Землі несільськогосподарського призначення		
		загальна площа станом на 1.01.п.р., тис.га	площа проінвентаризованих земель з 1.01.91, тис.га	%, від загальної площі (гр.4:гр.3)	загальна площа станом на 1.01.п.р., тис.га	площа проінвентаризованих земель з 1.01.91, тис.га	%, від загальної площі (гр.7:гр.6)
1	2	3	4	5	6	7	8
3	Заклади, установи, організації	256,78	84,49	33	96,90	67,20	69
4	Промислові та інші підприємства	35,29	35,29	100	211,42	211,42	100
5	Підприємства та організації транспорту, зв'язку	274,80	274,80	100	868,33	868,33	100
6	Частини, підприємства, організації, установи, навчальні заклади оборони	0,30	0,30	100	2098,73	2098,73	100
7	Організації, підприємства і установи природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0
8	Лісгосподарські підприємства	109,91	109,91	100	24063,44	11510,72	48
9	Водогосподарські підприємства	0,00	0,00	0	5,25	0,00	0
10	Спільні підприємства, міжнародні об'єднання і організації з участю українських, іноземних юридичних та фізичних осіб	0,000	0,000	0	0,0000	0,0000	0
11	Підприємства, що повністю належать іноземним інвесторам	0,00000	0,00000	0	0,00	0,00	0
12	Землі запасу та землі не надані у власність та постійне користування в межах населених пунктів (які не надані у тимчасове користування)	1895,31	217,70	4	0,00	0,00	0
13	Інші землі та землекористувачі в межах населених пунктів	3194,46	0,00	0	0,00	0,00	0
Всього		17992,94	12948,58	72	27344,07	14756,40	54

Табл 2,5. Інформація про проведення інвентаризації земель населених пунктів та земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів по Славутському районі станом на 15.03.2019

Виходячи з перспективи розвитку правової бази, основних напрямків державної політики у сфері регулювання земельних відносин, стратегічних цілей у реалізації заходів з охорони земель, наявності коштів на проведення земельної реформи, а також удосконалення земельних відносин спрямоване на закріплення конституційного права громадян та юридичних осіб щодо набуття і реалізації права власності на земельні ділянки під контролем органів виконавчої влади та місцевого самоврядування, реалізація

Таблиця 2,6. Нормативно грошова оцінка Славутського району по розподілу землекористування с\г.

№ з/п	Назва району	Наявність сільськогосподарських земель державної власності, га	з них					з них		
			сільськогосподарські угіддя, га					не сільськогосподарські угіддя, га	відомості про земельні ділянки с/г призначення державної власності, які внесено до Державного земельного кадастру, га	планується внести відомості про земельні ділянки с/г призначення державної власності, які внесено до Державного земельного кадастру у зв'язку з проведенням інвентаризації у 2018р., га
			рілля	багаторічні насадження	пасовища	сіножаті	перелоги			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Славутський	6567,00	3090,00	447,00	1850,00	1180,00	-	-	2940.8901	2047,00

Програми дозволила б створити умови для удосконалення ведення державного земельного кадастру, гарантування прав власності на землю, забезпечила б земельно-кадастровою інформацією органи державної влади та місцевого самоврядування, усіх землекористувачів.

Виконання Програми дасть можливість:

- здійснити заходи для створення ефективного механізму регулювання земельних відносин та державного управління земельними ресурсами, раціонального використання та охорони земель, розвитку ринку землі та ведення державного земельного кадастру;

– забезпечити ефективне використання земельних ресурсів, створення оптимальних умов для суттєвого збільшення соціального, інвестиційного і виробничого потенціалів землі, зростання її економічної цінності.

2.2.Механізми і аналіз системи управління земельними ресурсами.

Державна земельна політика завжди базується на утвердженні земельних відносин, які відповідають земельному ладу суспільства. Управління земельними ресурсами здійснюється через певні механізми, які складаються з правової, економічної і організаційної частин. Правова частина включає норми і правила, які визначаються передусім земельним законодавством та є обов'язковими для виконання. Їх виконання контролюється органами державної влади, землевпорядною службою, судовими інстанціями. Принципові положення правового механізму управління закладені Конституцією та Земельним кодексом України. На їх базі вибудовуються основні елементи правового механізму управління.

Економічний механізм базується на засадах матеріальної дії на землевласників і землекористувачів, які спрямовані на реалізацію визначеної земельної політики, пріоритетних напрямів використання землі, зміцнення панівних форм земельної власності.

До основних елементів економічного механізму можна віднести:

- встановлення диференційованих платежів за землю;
- економічне стимулювання раціонального землеволодіння і землекористування та застосування економічних санкцій за безгосподарське ставлення до землі, зниження родючості ґрунтів;
- економічний захист від вилучення земель сільськогосподарського призначення для несільськогосподарських потреб;
- інвестиційна і кредитно-фінансова політика держави. Важливу роль у реалізації економічного механізму управління земельними ресурсами відіграє система землеустрою, яка включає сукупність взаємопов'язаних наукових, технічних, технологічних та організаційно-правових заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин, обліку та оцінки земельних ресурсів; організацію використання й охорони земель; складання територіальних і внутрішньогосподарських проектів землеустрою. Організаційна частина механізму управління земельними ресурсами включає організаційно-

адміністративні методи управління. Вони базуються на владі, дисципліні і відповідальності. Організаційно-адміністративні заходи здійснюються у таких основних видах:

- прями адміністративні вказівки, які мають обов'язковий характер, адресуються конкретним об'єктам, якими управляють, або особам та діють на конкретну ситуацію, що склалась;
- установлення правил, які регулюють діяльність із землекористування (нормативне регулювання), розробка стандартних процедур адміністративної дії;
- розробка і впровадження рекомендацій з організації та вдосконалення технологій використання й охорони землі;
- контроль за використанням та охороною земель.

Основною формою реалізації і застосування організаційноадміністративних дій в управлінні є розпорядження й оперативне втручання в процес організації використання земель та його регулювання з метою координації його учасників для виконання поставлених перед ними завдань. Завдання управління земельними ресурсами на різних рівнях поділяються на завдання законодавчих і виконавчих органів влади. Завдання управління реалізуються всіма суб'єктами управління та мають суттєві відмінності стосовно проблем забезпечення життєдіяльності цих регіонів і перспектив їх розвитку. Реалізація основних механізмів управління земельними ресурсами потребує наявності достовірної інформації про об'єкти управління, яку містить державний земельний кадастр. Тому створення системи державного земельного кадастру, проведення різних оцінок земель слід вважати одним з ключових завдань державної земельної політики, що забезпечує формування податкової бази та враховує реальну ринкову вартість земель.

Основним механізмом регулювання земельних відносин та формування ефективного землекористування є землеустрій з метою максимізації бюджетних доходів, підвищення рівня використання земель, збереження керованості землями, що закріплюються у власності держави і територіальних громад.

Для реалізації цієї мети необхідно вирішити такі завдання:

- розробка і впровадження комплексу заходів для удосконалення системи державного регулювання земельних відносин;
- розробка і затвердження єдиної ринкової методики визначення плати за землю;
- встановлення єдиного порядку та умов надання земель, стимулювання інвестиційних процесів.

З огляду на те, що сучасний етап економічного розвитку України пов'язаний зі становленням економіки змішаного типу, заснованої на формуванні ринкових відносин фактично в усіх її галузях при збереженні державного регулювання найважливіших економічних процесів, державна земельна політика повинна мати чітко виражену антимонопольну спрямованість і забезпечувати:

- розробку правових і економічних механізмів запобігання концентрації великих земельних масивів у руках неефективних власників, перерозподілу земель на умовах забезпечення їхнього раціонального використання правонаступниками;
- розвиток конкуренції при формуванні правовідносин на землю, що дає змогу залучити в економіку інвесторів, які конкурують у рамках інвестиційних проектів, із забезпеченням гарантій їхніх прав на землю;
- розробку механізмів державного регулювання діяльності природних монополій шляхом керування правовідносинами на землі підприємств-монополістів, а також за допомогою земельного податкової політики;
- розвиток конкуренції у сфері підприємництва в землеустрої і земельному кадастрі за участю приватних землепорядників, але при збереженні державного сектора і встановленні державного тарифного регулювання землеустрою та земельного кадастру;
- активізацію земельного ринку, зокрема первинного, надання державних (муніципальних) земель у власність і оренду за рахунок залучення до земельних

торгів професійних учасників ринку нерухомості, що мають зобов'язання, права і гарантії;

- визначення умов, порядку і правил ведення страхової діяльності у сфері управління земельними ресурсами, розвиток конкуренції на ринку страхових послуг у процесі регулювання земельних відносин. Найважливішим завданням державної земельної політики є створення соціальних гарантій, захист їх прав та інтересів, запобігання розвитку негативних процесів при трансформації землекористування.

Першочерговими заходами в цій сфері є:

- формування правових умов для забезпечення громадян земельними ділянками, необхідними для задоволення життєвих потреб і господарювання, з установленням порядку передачі земель під індивідуально-житлове будівництво, садівництво і дачне будівництво, диференціація зменшення ціни наданих земель;

- збільшення числа робочих місць при організації і розширенні виробництва в різних сферах економіки на основі раціонального використання та залучення в економічний оборот і господарювання земельних ресурсів з метою стимулювання впровадження інвестиційних проектів, що забезпечують розв'язання соціальних проблем;

- залучення широких верств населення до процесу забезпечення раціонального й ефективного використання земель, що вимагає формування механізмів участі громадян у реалізації державного земельного контролю, стимулювання його розвитку на виробництві й у суспільному самоврядуванні. Загальне призначення системи, з погляду користувачів і органів, що приймають управлінські рішення, зводиться до перетворення вхідної інформації (запитів, документів) у вихідну (відповіді, бази даних, картографічні зображення), тобто до обслуговування абонентів системи. Вхідна інформація піддається визначеним перетворенням: кодуванню, деталізації, узагальненню, у результаті чого виникає новий документ, що відображає стан системи.

Під час використання земельно-інформаційних технологій ефективним і наочним є картографічний спосіб подання інформації у вигляді тематичних і топографічних карт – головного джерела просторово-тимчасової інформації в системі географічних і прямокутних координат, що є основою для координатної прив'язки (географічної локалізації) інформації, яка надходить у систему і має просторову природу.

Картографічний спосіб допомагає:

- проводити картографічний аналіз – один з найефективніших способів виявлення географічних закономірностей, зв'язків, залежностей при формуванні баз знань (картографічне моделювання і є головним засобом під час створення інформації в процесі прийняття рішень, управління, проведення експертиз);

- давати уявлення у вигляді візуального образу про просторовий і тимчасовий розподіл різних процесів та явищ;

- формувати як реальні, так і чисто умовні простори, такі як економічні характеристики, поширення соціальних явищ, зони впливу різних факторів, пов'язуючи і деталізуючи межі цих просторів.

Для інформаційного забезпечення системи управління територією картографічна база даних має велике значення. Під час формування системи показників необхідно визначити основні складники опису системи.

Найважливішими напрямками державної земельної політики є:

- розробка критеріїв ефективності землекористування і землеволодіння;
- розробка стратегії трансформації правовідносин на землю з урахуванням специфіки земель різних категорій, особливостей управління землями і розвитку сільського господарства;

- встановлення оптимального балансу конкурсної і безконкурсної форм надання земель з урахуванням інвестиційних завдань регіонів, розвитку ринку нерухомості й іпотечного кредитування;

- розширення використання інструментів фондового ринку при реалізації завдань управління земельними ресурсами як засобів підвищення ефективності державного регулювання фінансових потоків. [19]

Роль і функції землі у суспільстві визначені тим, що ці землі призначені для забезпечення різноманітних видів життєдіяльності людей: задоволення фізіологічних потреб; забезпечення виробничої діяльності, органічно пов'язаної із забезпеченням життєдіяльності й інших напрямів, безпосередньо з цим не пов'язаних. Усе це створює велику кількість об'єктів управління земельними ресурсами, явищ і процесів.

Об'єктом управління є земельна ділянка, на якій здійснюється досить відособлений процес використання землі одним суб'єктом земельних відносин.

Законодавчо-нормативне регулювання державою використання та охорони земель є одним з основних механізмів управління земельними ресурсами в Україні. Воно здійснюється в напрямках:

- відносин землекористування;
- методів економічного регулювання;
- природоохоронної, у тому числі землеохоронної, діяльності.

Ефективність управління залежить від комплексності їх реалізації. У ст. 18 Земельного кодексу України визначається, що всі землі в межах території України незалежно від їх природного стану складають одне ціле – землі України.

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.

Основними завданнями Держкомзему визначено:

- розроблення пропозицій щодо формування державної політики у сфері регулювання земельних відносин, використання, відтворення, охорони та проведення моніторингу земель, ведення державного земельного кадастру, здійснення землеустрою, встановлення меж області, району, міста, району в місті, села і селища та забезпечення її реалізації, проведення земельної реформи та подання їх Кабінетові Міністрів України через Міністра охорони навколишнього природного середовища;
- координація роботи з проведення земельної реформи;
- здійснення державного контролю за використанням та охороною земель;
- організація і забезпечення ведення державного земельного кадастру, підготовка земельно-кадастрової документації;
- здійснення землеустрою і проведення моніторингу земель;
- розроблення державних, галузевих і регіональних програм з питань регулювання земельних відносин, встановлення меж області, району, міста, району в місті, села і селища, раціонального використання земель, їх відтворення та охорони, проведення моніторингу земель, відтворення

родючості ґрунтів, ведення державного земельного кадастру і територіального планування;

- проведення державної експертизи програм і проектів з питань землеустрою, ведення державного земельного кадастру, охорони земель, реформування земельних відносин, а також техніко-економічного обґрунтування таких програм і проектів.[40]



Рис 2.5 Функції держ. управління земельними ресурсами.

До земель України належать як території, вкриті шаром ґрунту (те, що зазвичай називають землею), так і території з голою материнською породою (гірські масиви тощо) та днища річок й інших водойм. Об'єднувальною ознакою для всіх земель є те, що вони виступають об'єктом суспільних відносин, які регулюються нормами земельного права. У структурі правового режиму кожної категорії земель представлені як загальні правові норми, що стосуються використання та охорони всіх категорій земель України, так і правові норми, якими визначаються особливості використання та охорони земель конкретної категорії. [37]

Таким чином, сукупність правових норм, які регулюють суспільні відносини щодо використання та охорони земель певної категорії, становлять правовий режим категорії земель. Економічна оцінка земель різного призначення проводиться для порівняльного аналізу ефективності їх використання.

Дані економічної оцінки земель є основою грошової оцінки земельної ділянки різного цільового призначення. Законодавче закріплення економічної оцінки земель указує на те, що правові норми спрямовані на регулювання суспільних відносин, що виникають у процесі одержання, обробки, збереження, поширення і використання даних оцінки у встановленому законодавством України порядку за визначеними показниками інформації про землю як природний ресурс, засіб виробництва у сільському і лісовому господарстві, а також як просторовий базис у суспільному виробництві.

Основними показниками, за якими проводиться економічна оцінка земель, є продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі.

Економічна оцінка земель як вид земельно-кадастрової діяльності має спільні ознаки з бонітуванням ґрунтів у частині визначення продуктивності сільськогосподарських угідь. Водночас аналіз показує, що економічна оцінка містить відомості не лише про природні властивості землі, а й дані економічного характеру щодо ефективності використання земель, рівня доходу

з певної площі, які, у свою чергу, залежать від місця розміщення земельної ділянки, ринків збуту продукції, екологічного стану території чи регіону, транспортних сполучень тощо. Кадастрова інформація про продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі визначається в умовних кадастрових гектарах або грошовому вираженні.

Табличка 2.5 Середнє значення нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення, грн/га, 01.01.2018 р.

Область	Загальна площа, тис. га	Частка площ земель, НГО яких проведено, %	Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення	Землі рекреаційного призначення	Землі лісогосподарського призначення	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення
Вінницька	369,6	6,5	-	887 605	-	724 925
Волинська	561,3	5,1	-	285 557	81 649	736 434
Дніпропетровська	288,9	7,1	-	723 746	-	1 823 581
Донецька	240,0	37,0	408 900	45 000	270 000	737 500
			432 900	1 124 500	-	2 540 000
Житомирська	1171,2	8,8	-	-	-	442 593
Закарпатська	640,8	1,1	-	171 683	-	1 424 239
Запорізька	117,1	43,8	-	881 889	-	788 122
Івано-Франківська	597,6	8,1	-	76 100	-	1 196 881
Київська	776,5	47,8	-	42 531	11 412	566 200
			-	4 000 300	99 396	10 451 300
Кіровоградська	165,7	42,9	-	335 858	-	743 817
Луганська	348,4	14,4	-	-	-	360 561
Львівська	742,5	8,0	-	772 800	105 267	1 371 183
Миколаївська	162,0	28,5	-	336 179	-	1 173 120
Одеська	228,8	100	243 600	67 400	26 500	-
			350 920	6 643 500	190 400	-
Полтавська	289,4	26,9	-	217 091	-	745 421
Рівненська	760,3	9,8	-	1 280 800	16 200	1 101 000
Сумська	500,6	9,3	286 517	950 159	-	956 875
Тернопільська	180,1	3,4	-	-	-	907 653
Харківська	422,2	66,2	-	490 492	-	1 393 201
Херсонська	372,7	8,6	-	3 340 921	-	2 715 955
Хмельницька	296,2	28,7	-	-	-	628 372
Черкаська	345,9	25,8	-	178 897	-	674 618
Чернівецька	268,2	21,1	-	96 274	59 670	1 021 342
Чернігівська	694,6	4,8	-	318 260	-	626 989
Середнє по Україні			344 567	1 011 632	95 610	1 434 075

Таким чином, економічна оцінка є одним з інструментів регуляторної політики держави в галузі раціонального використання та охорони земель. Одним з основних принципів правового забезпечення раціонального використання й охорони земель є платність землекористування суб'єктів земельних відносин.

У земельному праві плата за землю розглядається як обов'язок власників землі і землекористувачів, метод регулювання земельних відносин з боку органів державної влади та місцевого самоврядування, основне джерело надходжень до державного і місцевого бюджетів з метою централізації коштів для фінансування - 50 програм і проектів щодо поліпшення якісного стану продуктивних земель та їх охорони від негативного антропогенного впливу.

Економічні зміни в Україні, що відбулися за останні роки, значно вплинули на структуру, характер і тенденції землекористування. Однак об'єктивно слід зазначити, що перший етап земельної реформи не вирішив поставлених завдань. Через відсутність цілісної земельної політики, належної законодавчої бази, ефективного державного регулювання земельне питання стало вкрай заполітизованим, а шляхи переходу землі до ефективних користувачів фактично заблоковані. [23]

Саме тому поточний стан справ у землегосподарюванні потребує рішучого перегляду земельної політики та розробки концепції новітньої національної стратегії у сфері землекористування, у якій роль держави має істотно посилитися. Державні органи влади повинні створити умови та активно сприяти процесу формування соціально та екологічно орієнтованих раціональних моделей землекористування.

Різними є організаційно-правові форми землекористування та форми власності на земельні ресурси. Результати аналізу законодавства ряду країн дають змогу стверджувати, що практично в кожній з них існують різні обмеження. Обмеження, пов'язані з розміром земельних ділянок, характерні для країн з перехідною економікою та країн з обмеженою кількістю земельних

ресурсів. Як правило, такі обмеження встановлюються на муніципальному або регіональному рівні.[21]

Порівняльна характеристика стану землекористування
в іноземних країнах та Україні

Найменування показника	Україна	США	Країни Європейського Союзу
Площа земель, млн. гектарів	60,4	1015,6	437,4
Площа чорноземів, млн. гектарів	28	84	18
Площа сільськогосподарських земель, млн. гектарів	42,7	474,8	177,7
Площа орних земель, млн. гектарів	32,5	277,8	115,7
Частка орендованих сільськогосподарських угідь, відсотків	97	62	53
Площа сільськогосподарських земель, сертифікованих як органічні, млн. гектарів	0,3	11,6	5,3
Площа зрошуваних земель, млн. гектарів	0,5	20,8	11,1
Ціна інвестицій, тис. доларів США за 1 гектар	1	4	5,5
Експорт зернових, млн. тонн	34,8	130	38,5
Площа сільськогосподарських земель на одного жителя, гектарів на одну особу	0,7	0,6	0,4
Ціна за 1 гектар земель сільськогосподарського призначення, тис. доларів США	2,8	3,7	7,2

Отже, у здійсненні реальної й ефективної земельної політики важлива роль має належати саме державі. Відтак вимальовується кілька важливих стратегічних проблем, що потребують невідкладного державного розгляду.

Тому, Україна на шляху створення ринку земель має не лише інтуїтивно вибудувувати свою систему використання земельних ресурсів, базуючись на

багатому власному досвіді, а й, аналізуючи світовий досвід, корегуючи та адаптуючи його до теперішньої ситуації, аналізуючи відпрацьовані соціально-економічні важелі регулювання землекористування, формувати власну сучасну структуру використання землі.

2.3 Вплив ефективного управління земельними ресурсами, основні принципи, методи та функції управління.

Управління земельними ресурсами прямо пов'язано із господарськими процесами, які відбуваються на підприємствах і в державі та 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.[31]

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.

Таблиця 2.5 Порівняння економічних категорій, пов'язаних із ефективністю.

Для досягнення даної ефективності в управлінні земельними ресурсами необхідно використовувати підходи й методи щодо управління й їхнього раціонального використання.

Перш за все слід зазначити, що **метод управління** – це сукупність прийомів і способів впливу на керований об'єкт для досягнення поставлених цілей. Через методи управління реалізується основний зміст управлінської діяльності. Характеризуючи методи управління, необхідно розкрити їхню спрямованість, зміст і організаційну форму.[38]

Спрямованість методів управління виражає їх орієнтованість на конкретну систему (об'єкт) керування.

Зміст – це специфіка прийомів і способів впливу.

Організаційна форма – специфічний вплив на реально сформовану ситуацію. Це може бути прямий (безпосереднє) або непрямий (постановка завдання і створення стимулюючих умов) вплив.

У практиці управління, як правило, одночасно застосовують різні методи та їхнє поєднання (комбінації), що органічно доповнюють один одного, перебуваючи у стані динамічної рівноваги.

У більш загальному вигляді всі методи управління можна розділити на дві групи: основні і комплексні.

До **основних** належать такі, у яких чітко виділяється змістовний аспект за ознакою відповідності методів управління вимогам тих чи інших об'єктивних законів (наприклад, соціальних, економічних, організаційно-технічних та ін.).

Складними, або **комплексними**, методами управління є комбінації основних методів.

У цілому можна виділити такі **методи управління**:

- соціальні і соціально-психологічні, які застосовуються з метою підвищення соціальної активності людей;
- економічні, зумовлені економічними стимулами;
- правові, які включають норми і правила, що визначаються, у першу чергу, земельним законодавством і є обов'язковими для виконання;

- земельпорядні як комбінація правових, соціальних, економічних та інших методів, шляхом застосування яких встановлюються обмеження у використанні земель, землеохоронні норми;
- організаційно-адміністративні, засновані на прямих директивних вказівках.

За змістом методи управління відображають вимоги різних об'єктивних законів соціально-економічного розвитку: економічних, організаційно-технічних, соціологічних та ін.

Соціальні методи управління пов'язані зі способами досягнення соціальних цілей суспільства не тільки економічними, організаційно-адміністративними способами мотивації людської поведінки, а й безпосередньо – через визначення соціальних цілей, підвищення якості життя тощо.

Соціальні методи включають широкий спектр методів соціального формування, соціального регулювання, морального стимулювання та ін.

Методи соціального нормування дають змогу впорядкувати соціальні відносини між соціальними групами, колективами й окремими працівниками шляхом уведення різних соціальних норм у соціальному управлінні. Конкретним методом соціального нормування є регламентування розмірів приватної власності на землю.

Методи соціального регулювання використовуються для впорядкування соціальних відносин шляхом виявлення та регулювання інтересів і цілей різних колективів, груп та індивідуумів.

Економічні методи управління являють собою способи досягнення економічних цілей управління на основі реалізації вимог економічних законів. Тобто під економічними методами в сучасному значенні розуміється економічний розрахунок, заснований на свідомому використанні всієї системи економічних законів і категорій ринкової економіки.

Серед різноманіття економічних методів управління можна виділити, наприклад, метод економічного стимулювання.

Економічне стимулювання – це метод управління, що спирається на економічні інтереси землекористувачів, і становить основу формування ефектів

від раціоналізації землекористування.

Економічне стимулювання базується на *таких основних принципах*:

- взаємозв'язок і погодженість цілей економічного стимулювання з цілями розвитку вигод і раціоналізації землекористування;
- спрямованість диференціації економічного стимулювання на реалізацію необхідних змін у структурі землекористування;
- поєднання економічного стимулювання з іншими методами мотивації;
- поєднання економічного стимулювання з економічними санкціями, які передбачають матеріальну відповідальність.

Система економічного стимулювання є сукупністю розроблених і здійснюваних заходів, спрямованих на посилення зацікавленості землекористувачів в одержанні можливо високого прибутку.

Організаційно-адміністративні методи базуються на владі, дисципліні і відповідальності. Основною формою реалізації і застосування організаційно-адміністративних методів управління є розпорядження й оперативне втручання у процес управління з метою координації зусиль йогоучасників для виконання поставлених перед ними завдань.

Організаційно-адміністративний вплив здійснюється за допомогою:

- прямих адміністративних вказівок, що мають обов'язковий характер, адресуються конкретним керованим об'єктам або особам і впливають на конкретно сформовану ситуацію;
- встановлення правил, що регулюють землекористування (нормативне регулювання), вироблення стандартних процедур адміністративного впливу;
- розробки і впровадження рекомендацій з організації й удосконалення процесів, що піддаються організаційно-адміністративному впливові;
- контролю за використанням і охороною земель.

Методи управління земельними ресурсами можна поділити на методи вивчення об'єктів управління, методи розробки управлінських рішень та методи реалізації управлінських рішень (рис. 3.1).

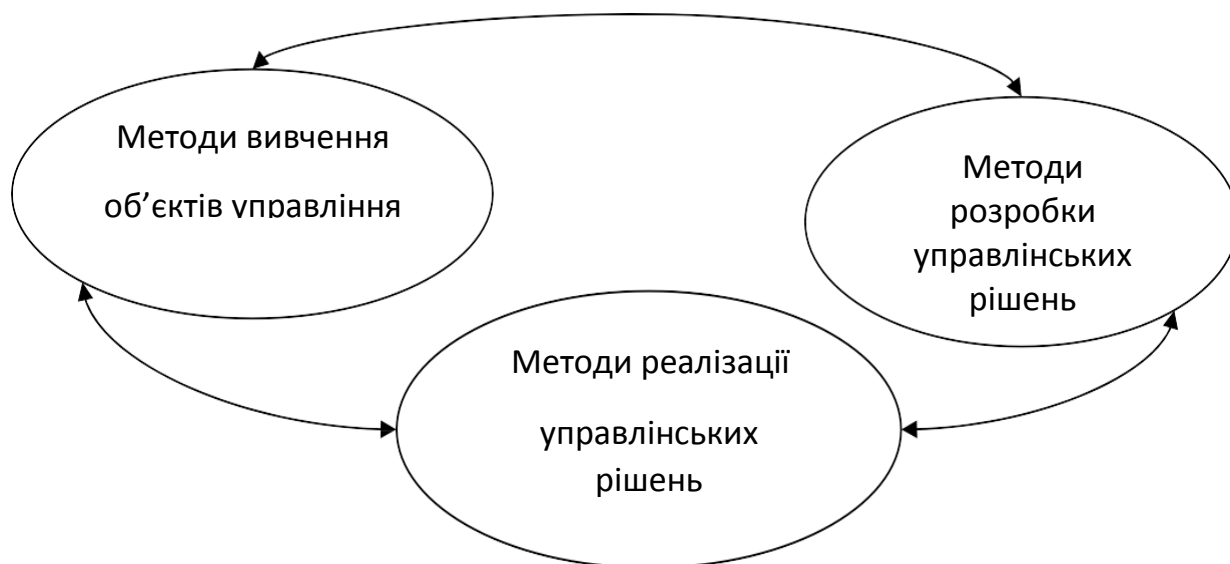


Рис.3.1. Методи управління земельними ресурсами

Організаційно-адміністративний метод пов'язаний з прийняттям і реалізацією безпосередніх управлінських рішень- директив. Цей метод заснований на реалізації державою своїх

функцій з управління, відображених у законодавстві. Це акти прямої дії: вилучення чи надання земель, зонування земель, заходи щодо вивчення земель і їх реалізація. **Правовий метод** застосовується при опосередкованому управлінні, коли створюване законодавство і нормативи використання земель змушують суб'єктів земельних відносин приймати потрібні державні рішення. **Економічний метод** допускає створення економічних стимулів і показників, що забезпечують реалізацію державної політики в галузі землекористування.

Усі перелічені методи мають застосовуватися в процесі здійснення системи управління земельними ресурсами. Під час вироблення цілей і критеріїв оцінки ефективності управління необхідно з достатньою точністю визначити методи реалізації кожної функції для формування економічно

ефективної системи управління земельними ресурсами.

Отже, якісне управління земельними ресурсами здійснюється шляхом поєднання різних методів залежно від особливостей та складності рішень, що мають бути прийняті.

Методи управління земельними ресурсами класифікуються за ознаками їх змісту і механізму (способу) впливу на працівника і земельні ресурси. У результаті цього в науці управління чітко визначено дві групи методів за видами відносин, які відрізняються між собою критерієм примусовості й переконання. У науковій і спеціальній літературі ці групи методів часто називають методами прямого впливу (активними) і методами опосередкованого впливу (пасивними) (рис. 2.3).

Принципи управління – це об'єктивні правила управлінської поведінки, що впливають з потреб об'єкта управління і надходять до нього у вигляді наукового знання, за допомогою якого досягається поставлена мета.[20]

Варто зазначити, що принципи управління земельними ресурсами є історичною категорією, тому вони постійно змінюються в міру зростання продуктивних сил і зміни земельних відносин. Відповідно до цього в умовах ринкової економіки основними принципами управління земельними ресурсами будуть:

- 1 Поєднання демократизму і доцільного економічного централізму.
- 2 Самоуправління.
- 3 Науковість управління.
- 4 Стимулювання.
- 5 Єдиноначальність у поєднанні з колегіальністю.
- 6 Зворотний зв'язок.
- 7 Об'єктивність.
- 8 Єдність гілок влади.
- 9 Відповідність.
- 10 Врахування особливостей регіону.
- 11 Пріоритет загальнодержавних інтересів.

12 Врахування людського чинника та ін.

Виходячи з методів і принципів управління, детально досліджено функції управління земельними ресурсами, які в науці управління є одними з головних, оскільки суть управління визначається його функціями.

Функції управління – це відносно відокремлені напрями управлінської діяльності, які дозволяють здійснити певний вплив на об’єкт управління з метою вирішення поставленого завдання.

Вивчення змісту функцій управління та їх чітка класифікація необхідні для розробки раціональних основ системи управління.



Рисунок 2.3 – Класифікація методів управління земельними ресурсами.

У науковій літературі зустрічаються різні класифікації функцій управління, залежно від галузі дослідження: промисловість, машинобудування, військова справа, промислове дорожнє будівництво, аграрний сектор тощо. Проте донині немає в Україні наукової і спеціальної літератури, де б розглядались питання функцій управління земельними ресурсами. Наші дослідження дозволяють зробити висновок, що в методологічному аспекті функції управління земельними ресурсами поділяються на основні і спеціальні.

До основних належать:

- 1) планування;
- 2) організація;
- 3) координація;
- 4) регулювання;
- 5) контроль.

Ці функції притаманні всім системам управління. До спеціальних функцій відносять наступні:

- 1 Земельний менеджмент.
- 2 Законодавче та нормативно-методичне забезпечення.
- 3 Державний контроль за використанням та охороною земель.
- 4 Вирішення земельних спорів.
- 5 Стандартизація і нормування в галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунту.
- 6 Експертиза вишукувальної та землевпорядної документації.
- 7 Розвиток державної системи підготовки, перепідготовки і підвищення кваліфікації фахівців для роботи в системі державних земельних органів.
- 8 Землевпорядкування.
- 9 Ведення державного земельного кадастру
- 10 Моніторинг земель.
- 11 Вивчення і картографування земельних ресурсів.
- 12 Економічне регулювання раціонального землекористування.
- 13 Інноваційно-інвестиційна політика.
- 14 Маркетингова діяльність.
- 15 Розвиток інфраструктури ринку землі.
- 16 Забезпечення науково-технічною інформацією.
- 17 Матеріально-технічне забезпечення,
- 18 загальне
- 19 діловодство і господарське обслуговування тощо.

Процес управління є процесом збору, передачі та опрацювання

інформації, яка служить основою для підготовки рішень, здійснення цілеспрямованих дій, контролю та управління господарським комплексом.

Процес управління земельними ресурсами можна подати у вигляді схеми (рис. 2.4).



Рисунок 2.4 – Схема управління земельними ресурсами

Таким чином управління земельними ресурсами використання методів принципів і функцій земельних ресурсів є ключовим у побудові ефективної системи управління. Ї має на увазі встановлення головної цілі управління земельними ресурсами й побудову якісної системи управління земельними ресурсами. Для ефективного досягнення даної цілі необхідна побудова головної мети, яка б характеризувала прагнення й використання даних методів принципів й функцій в одну єдину ефективну систему управління.

Мета є важливим мотиваційним чинником процесу управління земельними ресурсами. Причому мета повинна сконцентруватись на найважливішому, в першу чергу, на забезпеченні умов для ефективного землекористування, задоволенні потреб ринку. Дуже справедливо зазначають у своїй книзі «Керівництво без конфліктів» німецькі менеджери В. Зігерт і Л. Ланг, що мистецтво постановки мети і є мистецтвом управління. Без мети немає контролю за процесом використання й охорони земель, згасає творчість,

ініціативність, проявляється почуття безвідповідальності за доручену роботу та ін. [16]

Метою управління земельними ресурсами є вирішення проблем раціонального використання та охорони земель шляхом організованої, цілеспрямованої діяльності суб'єкта управління.

Багатогранність поставленої проблеми визначає необхідність розв'язання цілого комплексу завдань:

- науково обґрунтованого перерозподілу земельних ресурсів;
- забезпечення рівноправності всіх форм власності і господарювання на землі;
- економічного регулювання раціонального використання землі (платність землекористування, стимулювання та відшкодування збитків);
- недоторканності права власності і права користування землею; - пріоритету у наданні продуктивних земель для потреб сільського господарства;
- системного підходу до використання земельних ресурсів; - врахування регіональних особливостей землекористування;
- екологізації землекористування; - законодавчого, нормативного та методичного забезпечення раціонального землекористування тощо.

Реалізація перелічених завдань дозволить ефективно управляти земельними ресурсами в Україні в умовах відносин ринкового типу.

2.4 Шляхи вдосконалення управління земельними ресурсами в збільшенні доходів державного та місцевих бюджетів.

Система управління земельними ресурсами в сучасних умовах еволюційного розвитку суспільних відносин стала більш вузько направленою та більш скорегованішою на вирішенні завдань держави більш у галузевому вираженні.

Сучасна система управління земельними ресурсами носить галузевий характер, що обумовлює її дисбаланс у отриманні та окресленні цілей реалізації функцій землі та соціальних, економічних, екологічних та технічних акцентів у господарській діяльності держави. Після реалізованих перетворень у економіці, а зокрема в системі земельних відносин, виникла нагальна потреба систематизації інформації щодо земельних територій та моніторингу.

З огляду на здобутки західних країн, саме правильний спосіб роботи з інформаційним наповненнями землевпорядної справи дасть змогу чітко організувати перерозподіл земельних ресурсів, поліпшити обробку та охорону земель, систематизувати процес розміщення об'єктів виробничого, житлового, дорожнього й іншого будівництва, сформувати нових територій землекористувань.

Все це стане можливим при умові закріплення на державному рівні усіх вищевказаних змін завдяки автоматизованій системі державної реєстрації новостворених земельних ділянок та інших об'єктів нерухомості, прав на них і угод з ними, а також зміни цільового призначення існуючих земельних ділянок.

Сучасний стан розвитку суспільства потребує сучасних підходів щодо збору, зберігання, аналізу та прогнозу стану об'єктів і явищ навколишнього середовища, що може бути забезпечено сучасним підходом на геоінформаційній основі до вирішення поставлених завдань. Наукові підходи щодо прогнозування використання інформації земель у нашій державі були започатковані ще за часів Радянського Союзу. Відомий український вчений у сфері управління земельними ресурсами В. Горлачук [17, С. 251] стверджує, що

об'єктом управління в цій галузі може бути тільки земельний простір (земельна ділянка), яка належить землекористувачу і має встановлені межі.

Земельні ресурси потрібно розглядати як систему взаємопов'язаних правових, техніко-економічних, організаційно-господарських заходів держави, що спрямовуються на регулювання земельних відносин, організацію раціонального, екологічно безпечного використання та охорони земель в інтересах усього суспільства.

Механізмом розв'язання цих заходів є вивчення і картографування земельних ресурсів, здійснення державного контролю за використанням земель та їхній моніторинг, ведення державного земельного кадастру тощо. До методів управління земельними ресурсами відносять: адміністративні, економічні, законодавчі, технологічні і психологічні [12, С. 142].

В Україні управління земельними ресурсами поділяють на галузеве, яке характеризує певну територію приналежну тій чи іншій галузі господарювання і загальне, яке відрізняється переходом від локального до більш масштабнішого територіального характеру управління.

Ефективне управління земельними ресурсами може здійснюватись при дотриманні принципів наукової обґрунтованості і об'єктивності прийнятих рішень, що надає можливість Зпідвищити ефективність та екологічність використання земель[11].

При реформуванні земельних відносин та швидких темпів перерозподілу форм власності на землю і нераціональне використання земельних ресурсів за останні роки автоматизація системи управління земельними ресурсами та налагодження її співпраці разом з глобальними системами територіального управління повинні стати основою формування національної інформаційної системи земельних ресурсів як ефективного засобу отримання оперативної просторово-координованої інформації щодо функціонального призначення та належності земельних ресурсів, їх системного аналізу та прогнозу економічної ефективності і доцільності їхнього використання. Управління земельними ресурсами здійснюється у відповідності із загальнодержавними і регіональними

програмами. Інформація про стан земельних ресурсів та їхнє використання, яка була отримана в процесі ведення моніторингу, нагромаджується в архівах і банках даних автоматизованої інформаційної системи.

Отримані матеріали об'єктивно характеризують фізичні, хімічні, біологічні процеси в навколишньому середовищі, рівень забруднення ґрунтів, що дає можливість органам державного управління висувати певні вимоги до землекористувачів по усуненню правопорушень в галузі використання і охорони земель. А й, відповідно, мати можливість складати більш вірогідні та ймовірніші до реалізації державні цільові програми.

Їх основна задач полягає у розробці та сприянню впровадження заходів на практиці щодо досягнення пріоритетних цілей держави, галузей економіки та конкретних адміністративно-територіальних одиниць та покращенню забезпечення концентрації фінансових, матеріально-технічних, інших ресурсів, виробничого та науково-технічного потенціалу, а також координації діяльності центральних і місцевих органів виконавчої влади, підприємств, установ та організацій для розв'язання найважливіших проблем сучасної системи господарювання.

На мою думку, можна виділити шість основних напрямів удосконалення управління земельними ресурсами в сучасних умовах.

1. Сприяння якомога повнішому забезпеченню галузей економіки, суб'єктів економічної діяльності та громадян земельними ресурсами

Важливим завданням щодо активізації економічної активності та розвитку бізнесу в країні є створення умов для якомога повнішого і безперешкодного забезпечення господарюючих суб'єктів земельними ділянками відповідного цільового призначення з метою реалізації інвестиційних проектів, збільшення виробничих потужностей, розвитку транспортної інфраструктури тощо.

Крім того, земля є основним ресурсом людського розвитку в сільській місцевості, але цю функцію вона виконуватиме лише за умови консолідації

сільськогосподарського землекористування та формування ефективних агроформувань ринкового типу.

Це завдання можна вирішити, реалізувавши наступні заходи :

- ухвалити та приступити до реалізації загальнодержавної і регіональних програм використання та охорони земель;
- уніфікувати та спростити адміністративні та погоджувальні процедури, скоротити строки прийняття рішень, пов'язаних з відведенням, наданням (вилученням) земельних ділянок;
- створити організаційно-правове середовище для забезпечення обороту земельної власності, її переходу до найефективніших господарів, забезпечити прийняття закону “Про ринок земель”;
- сприяти формуванню повноцінного ринку землі, удосконалити методичні засади нормативної та експертної грошової оцінки земельних ділянок, провести економічну оцінку земель;
- завершити земельну реформу, лібералізувати земельні відносини щодо земель сільськогосподарського призначення;
- удосконалити платність землекористування, монетизувати пільги з плати за землю, сприяти прийняттю нового Податкового кодексу України;
- створити спрощені умови для одержання земельних ділянок у власність або користування громадянами та господарюючими суб'єктами країн-членів Європейського Союзу;
- забезпечити суцільну розробку схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень;
- забезпечити створення дієвих механізмів викупу для суспільних потреб земельних ділянок із заляганням надр загальнодержавного значення;
- сприяння розробці проектів землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь та землекористувань.[24]

2. Гарантування конституційних прав на землю та захисту земельної власності

Конституція України гарантує непорушність прав власності. Право безперешкодно володіти, користуватися та розпоряджатися своєю власністю належить до числа фундаментальних свобод особи в умовах ринкової економіки. Гарантування прав на нерухоме майно і, в тому числі, на землю є особливо відповідальною функцією держави, від ефективності здійснення якої залежить довіра до неї громадян, власників землі та землекористувачів, інвесторів, а отже – це привабливість економіки в цілому, зменшення інвестиційних ризиків тощо. Створення дієвої системи гарантування прав на нерухоме майно належить до принципових умов набуття членства у Європейському Союзі.

Вирішити це завдання слід за рахунок реалізації таких заходів:

- кодифікувати та гармонізувати земельне законодавство, адаптувати його до вимог Європейського Союзу; розробити та прийняти нову редакцію Земельного кодексу України;
- провести аналіз регуляторної активності органів місцевого самоврядування у сфері земельних відносин на предмет відповідності чинному земельному законодавству, не допускати імітування (дублювання) функцій державних органів земельних ресурсів виконавчими органами міських, селищних та сільських рад, захищати законні права власників землі та землекористувачів від неправомірного регуляторного впливу органів місцевого самоврядування, в т.ч. щодо встановлення ними не передбачених законодавством додаткових вимог у питаннях відведення, надання (вилучення) земельних ділянок, ведення земельного кадастру тощо;
- створити організаційно-правове середовище та забезпечити ведення Державного земельного кадастру як єдиної державної системи необхідних, достовірних і своєчасних відомостей та документів про стан земель та їх використання, що має включати Державний реєстр прав на нерухоме майно та їх обмежень, забезпечити прийняття закону “Про державний земельний кадастр”;

- подбати про розробку та затвердження проектів землеустрою щодо формування земель комунальної власності територіальних громад і проектів розмежування земель державної та комунальної власності населених пунктів;
- забезпечити упорядкування адміністративно-територіального устрою, розробку та затвердження документації із землеустрою щодо встановлення меж населених пунктів, районів, областей, АР Крим, міст Києва та Севастополя;
- сприяти прийняттю закону “Про державну інвентаризацію земель” і забезпечити проведення такої інвентаризації, відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, що спричинені неналежною реєстрацією земельних ділянок, переоформлення правовстановлюючих документів на земельні ділянки за рахунок коштів державного бюджету;
- провести інвентаризацію земель в межах територій, де втрачено достовірну земельно-кадастрову інформацію про стан земельних ресурсів, їх розподіл серед власників землі та землекористувачів (м. Київ, Обухівський район Київської області тощо), забезпечити при потребі суцільне переоформлення правовстановлюючих документів на земельні ділянки державними органами земельних ресурсів;
- запровадити дієву систему гарантування (відновлення) державою прав на нерухоме майно, в т.ч. через відновлення меж земельних ділянок, інтегрувати топографо-геодезичну та картографічну діяльність до складу земельно-кадастрових робіт;
- створити та забезпечити функціонування гарантійного фонду Державного реєстру прав на нерухоме майно та їх обмежень;
- забезпечити реєстрацію у складі Державного земельного кадастру в межах єдиної інформаційної системи відомостей про обтяження прав власності (заборони розпорядження нерухомим майном), обмежень права користування земельними ділянками (охоронні зони, прибережні захисні смуги, водоохоронні зони, санітарні зони тощо) та земельних сервітутів.

3. Забезпечення дієвого державного контролю за раціональним використанням та охороною земель

Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Власність на землю зобов'язує землекористувача берегти її. Такі правопорушення, як самовільне захоплення та нецільове використання земельних ділянок, зняття родючого шару без дозволу, забруднення земель, непроведення рекультивації земель тощо завдають значних збитків державі та власникам землі, призводять до незворотної втрати землями якості та родючості. Ефективна протидія порушенням земельного законодавства та недотриманню норм раціонального землекористування є головною запорукою збереження корисних властивостей землі для майбутніх поколінь, забезпечення високої якості довкілля та умов для проживання людей.

Вирішення завдання може бути здійснене за рахунок реалізації таких заходів:

- запровадити економічний механізм відповідальності порушників земельного законодавства, затвердити методику та порядок визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу;
- розробити галузеву систему стандартів і нормативів у сфері охорони та використання земель, а також запровадити їх у процес розробки документації із землеустрою та при встановленні обмежень у використанні земель;
- запровадити ефективно функціонуючий Державний фонд документації із землеустрою;
- забезпечити обов'язковість розробки та реалізації власниками землі та землекористувачами робочих проектів землеустрою щодо рекультивації порушених земель, землювання малопродуктивних угідь, захисту земель від ерозії, підтоплення, заболочення, вторинного засолення, висушення, зсувів, ущільнення, закислення, забруднення промисловими та іншими відходами,

радіоактивними та хімічними речовинами, поліпшення сільськогосподарських земель, підвищення родючості ґрунтів;

- проводити періодичний моніторинг земель на основі використання даних дистанційного зондування Землі, створити автоматизовану інформаційну систему для виявлення порушень земельного законодавства і, перш за все, нецільового використання земельних ділянок.

4. Підвищення ефективності управління землями державної власності

На даний час функції управління землями державної власності розпорошені між багатьма органами виконавчої влади, місцевими державними адміністраціями, а також (до розмежування земель державної та комунальної власності) органами місцевого самоврядування. Таким чином, функції розпорядження земельними ділянками державної та комунальної власності, щодо зміни цільового призначення земельних ділянок, утворення нових ділянок, затвердження документації із землеустрою та оцінки земель, по суті, передані органам, які володіють низьким рівнем управлінської та регуляторної компетенції у питаннях планування використання земель, землеустрою, охорони земель, розвитку територій тощо. Наслідком такої ситуації є масові порушення земельного законодавства, норм раціонального землекористування, низька ефективність використання земель державної власності тощо. За таких умов важливою задачею стає, відповідно до європейського досвіду, створення єдиного розпорядника земель державної власності.

Вирішення цього завдання має бути здійснене за рахунок реалізації таких заходів:

- забезпечити прийняття закону “Про Фонд земель державної власності”, розробити та приступити до реалізації Загальнодержавної програми управління землями державної власності;

- внести зміни до чинного законодавства, спрямовані на спрощення та дерегуляцію процедур прийняття рішень щодо встановлення цільового призначення земельних ділянок, затвердження землепорядної та землеоціночної документації, на утворення нових земельних ділянок шляхом

передачі відповідних повноважень органам земельних ресурсів, які володіють у цих питаннях найвищим рівнем управлінської компетенції;

- запровадити моніторинг ефективності використання земель державної власності;
- забезпечити дієве резервування та викуп земельних ділянок для суспільних потреб держави, в т.ч. видобування корисних копалин, розвитку транспортної інфраструктури, будівництва об'єктів державних органів;
- провести оптимізацію землекористувань Міноборони, МВС, Держприкордонслужби, Держдепартаменту виконання покарань; розробити та реалізувати програму демілітаризації та раціонального використання земельних ділянок, що вивільняються після виведення з територій України іноземних військових баз, забезпечити резервування земельних ділянок в інтересах європейської та євроатлантичної співпраці України;
- сприяти розробці проектів землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;
- поліпшити якість кадрового забезпечення органів земельних ресурсів, сприяти удосконаленню та розвитку землевпорядної освіти, а також виділенню її у окрему галузь знань;
- забезпечити розробку та реалізацію у АР Крим програми забезпечення земельними ділянками осіб, що були депортовані за національною ознакою.

5. Забезпечення охорони земель та формування сталого землекористування

Надмірне розширення площі ріллі в радянський період, у тому числі на схилових землях, призвело до порушення екологічно збалансованого співвідношення сільськогосподарських угідь, лісів та водойм, що негативно позначилося на стійкості агроландшафтів і зумовило значне техногенне навантаження на екосферу. Найістотнішим фактором зниження продуктивності

земельних ресурсів і зростання деградації агроландшафтів є водна ерозія ґрунтів. Інтенсивне сільськогосподарське використання земель призводить до зниження родючості ґрунтів через їх переущільнення (особливо чорноземів), втрати грудкувато-зернистої структури, водопроникності та аераційної здатності з усіма екологічними наслідками, що звідси випливають. Останнім часом посилилися процеси деградації ґрунтового покриву, які зумовлені техногенним забрудненням. Найбільшу небезпеку для навколишнього природного середовища становить забруднення ґрунтів радіонуклідами, важкими металами, збудниками хвороб. За таких умов, надзвичайної актуальності в Україні набувають питання охорони земель та створення передумов для формування сталого землекористування.

Вирішення завдання має бути здійснене за рахунок реалізації таких заходів:

- створити єдиний консолідований Державний фонд охорони земель для акумулювання та цільового використання коштів, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, відшкодування шкоди, завданої порушеннями земельного законодавства, бюджетних коштів за державними цільовими програмами, частини плати за землю тощо;
- розробити та реалізувати програму наукового забезпечення сталого землекористування на довгострокову перспективу;
- провести консервацію деградованих, малопродуктивних та техногенно-забруднених земель, в т.ч. викуп земельних ділянок приватної власності під заліснення;
- забезпечити поетапне відновлення екологічно збалансованого співвідношення земельних угідь у зональних системах землекористування, у тому числі зменшення розораності земельного фонду та збільшення лісистості території;
- провести резервування земель для природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного

використання, розширити мережу природоохоронних територій, сформувати національну екологічну мережу із урахуванням європейських зобов'язань України;

- провести суцільну розробку та затвердження документації із землеустрою щодо встановлення водоохоронних зон та прибережних захисних смуг за рахунок коштів державного бюджету;
- припинити вилучення (зміну цільового призначення) особливо цінних земель, зокрема сільськогосподарського призначення, для несільськогосподарських потреб;
- сприяти розробці проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, проектів землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів, спеціальних тематичних карт і атласів стану земель та їх використання.

6. Забезпечення соціальної справедливості у сфері земельних відносин

Щоб успішно, ефективно, справедливо реалізувати земельну політику, створити для громадян України сприятливі умови проживання з високим рівнем життєвого середовища, потрібно реалізувати такі заходи:

- завершити видачу державних актів на право власності на землю взамін сертифікатів на право на земельну частку (пай);
- зняти мораторій на продаж земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та особистого селянського господарства;
- завершити перерозподіл земель запасу та резервного фонду із урахуванням інтересів держави щодо резервування земельних ділянок для суспільних потреб, формування екологічної мережі та розвитку транспортної інфраструктури;
- внести зміни до чинного земельного та бюджетного законодавства, спрямовані на скасування інституту безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами і заміну її відповідними дотаціями з місцевих бюджетів на придбання земельних ділянок для членів територіальних громад;[38]

- сприяти формуванню інститутів громадянського суспільства у питаннях земельних відносин, популяризації знань про земельні ресурси.

Вирішення зазначених задач дасть змогу досягти сталого розвитку землекористування. В економічній сфері – підвищиться інвестиційна привабливість українського землекористування; завдяки більш раціональному використанню природно-ресурсного потенціалу земель зросте ефективність виробництва; в екологічній сфері – гарантуватиметься техногенно-екологічна безпека життєдіяльності людини, збереження та збагачення довкілля; у соціальній сфері – буде поліпшено умови праці й життя сільського населення, створиться та підтримуватиметься повноцінне життєве середовище, також будуть усунуті регіональні відмінності в умовах життєдіяльності на усій території України.

Системні наслідки реалізації пріоритетних завдань будуть такими:

а) у правовій та нормативно-технічній сфері:

- завершиться формування законодавчої бази у галузі, буде забезпечено регулювання використання земель усіх категорій;
- відбудеться адаптація законодавчої бази земельних відносин до стандартів Європейського Союзу;
- усім суб'єктам земельних відносин держава реально забезпечить і гарантуватиме право приватної власності та інші права на землю;
- використання земель землевласниками та землекористувачами здійснюватиметься лише відповідно до правовстановлюючих документів;
- реєстрацію правочинів щодо земель всіх категорій та доступ до реєстру буде дозволено обмеженому колу органів державної влади, визначеному законом;
- унормуються процедури переходу прав на земельні ділянки з мінімально необхідними витратами часу;
- буде проведено оптимізацію державного управління та контролю за дотриманням всіма суб'єктами норм і правил у сфері раціонального використання та охорони земель;[35]

- оцінка земельних ресурсів відповідатиме сучасним міжнародним стандартам та буде доведена до всіх учасників земельних відносин.

б) в еколого-економічній сфері буде:

- підвищено ефективність використання природно-ресурсного потенціалу земель та забезпечення стратегічної продовольчої безпеки держави;

- посилено охорону земель як основного національного багатства Українського народу;

- створено сприятливе навколишнє природне середовище;

- забезпечено інвестиційно-привабливе середовище для залучення коштів у реальний сектор економіки, зокрема, в сільське господарство;

- дотримано пріоритету вимог екологічної безпеки у використанні землі як просторового базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва;

- досягнута техногенно-екологічна безпека життєдіяльності людини відповідно до екологічно допустимих рівнів використання земель.

в) у соціально-економічній сфері:

- забезпечуватиметься доступ громадян до землі як до ресурсу людського розвитку, природно-лікувальних ресурсів та історико-культурної спадщини;

- створюватиметься та підтримуватиметься сприятливе життєве середовище;

- пріоритетним напрямом буде збереження та створення робочих місць;

- усуватимуться суттєві регіональні відмінності в умовах життєдіяльності;

- громадськість стане реальним учасником при прийнятті рішень у сфері земельних відносин – як при розпорядженні землями, так і при формуванні законодавчого поля.

Висновки до розділу 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.

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.

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.

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.

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.

ВИСНОВКИ

Дана дипломна робота була присвячена темі: «Значення ефективного управління земельними ресурсами в збільшенні доходів державного та місцевого бюджетів».

Завдання поставлені мною у даній роботі були досягнуті та розкриті. В тому числі було розкрито усі особливості щодо управління земельними ресурсами розглянуто функції управління землею, методи та принципи. Досліджено системи управління, зокрема на прикладі Славутського району Хмельницької області, розглянуто державний механізм управління земельними ресурсами, проаналізовано його систему управління і відображено земельні ресурси й їх управління на державному рівні зокрема у розрізі регіонів і областей України. Розглянуті проблеми управління та земельних відносин і шляхи вирішення та вдосконалення наявної системи земельних відносин.

Дана тема роботи показала наскільки механізм управління земельними ресурсами важливий для країни і що він є одним з важливих елементів забезпечення сталого зваженого розвитку економіки країни. А система ефективного управління може сприяти збільшенню доходів від використання та розпорядження земельними ресурсами.

Таким чином, розглянувши питання зі становлення управління земельними ресурсами, можна дійти таких висновків:

1. Вдосконалення системи управління земельними ресурсами має надзвичайно важливе значення саме тепер, коли набувають розвитку ринкові відносини в усіх галузях економіки. Серед основних напрямів управлінської діяльності в галузі земельних відносин важливе місце займають обґрунтування, розробка і практична реалізація оптимізаційних моделей формування системи управління на різних ієрархічних рівнях держави, законодавчо-нормативне забезпечення та професійність застосування сучасних методів управління земельними ресурсами.

2. Для формування сучасної системи управління земельними ресурсами важливим є чітке визначення її завдань, функцій та принципів організації

управління. А саме управління земельними ресурсами є складовою однієї з важливих наук, необхідних для людей, які використовують або користуються благами землі, а також працюють у цій сфері.

3. Сучасна система управління земельними ресурсами є недостатньо збалансованою і не забезпечує позитивного результату в досягненні високої економічної ефективності й екологічної безпеки в землекористуванні. Тому необхідно здійснити перегляд концептуальних орієнтирів і пріоритетів розподілу функцій управління земельними ресурсами на різних рівнях і різних ланках влади.

4. Для реалізації основних механізмів управління земельними ресурсами необхідна наявність достовірної інформації про об'єкти управління, яку містить державний земельний кадастр, а тому створення відкритої системи державного земельного кадастру, проведення оцінки земель слід вважати одним з ключових завдань державної земельної політики.

Саме тому теперішній стан землегосподарювання вимагає негайного та рішучого перегляду складових земельної політики і розробки нової стратегії у сфері землекористування, в якій роль держави має істотно посилитися. Державні органи влади повинні створити умови й активно сприяти процесу формування соціально та екологічно орієнтованих раціональних моделей землекористування.

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 оренду земель» // Офіц. вісн. України. – 2003. - № 129. – С. 9-29.
6. Про землеустрій: Закон України // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 36. – Ст. 282; 2009. – № 29. – Ст. 396, № 47-48. Ст. 719; 2010. – № 5. – Ст. 40; із змінами, внесеними законами України від 17 лютого 2011 р. № 3038-VI та від 3 березня 2011 р. № 3123-VI. 3. Про охорону земель: Закон України від 19.06.2003 р. № 962-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 39. – Ст. 349.
7. 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.
8. 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>
9. 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>
10. Агропромисловий комплекс України: стан і перспективи розвитку.

Науковий збірник / За ред. Оскольського В.В. – К.: Аратта. 2009. – 350 с.

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

12. Аграрна реформа в Україні / [П.І. Гайдуцький, П.Т. Саблук, Ю.О. Лупенко та ін.; за ред. П.І. Гайдуцького]. – К.: ННЦ ІАЕ, 2005. – 424 с.

13. Державна служба статистики України. <http://www.te.ukrstat.gov.ua/>

15. Бутенко Є. В. Динаміка розвитку нормативно-правової бази управління земельними ресурсами [Електронний ресурс]. – Режим доступу : journals.nubip.edu.ua/index.php/Zemleustriy/article/.../6513. – 19.08.2017. – Загол. з екрана.

16. Управління земельними ресурсами : Підручник / Горлачук В. В., В'юн В. Г., Песчанська І. М., Сохнич А. Я. та ін. За ред. д-ра екон. наук, проф. Горлачука В. В.: – 2-ге вид., випр. і переробл. – Львів : Магнолія плюс ; видавець СПД ФО Піча В.М. , 2009. – 443 с.

17. Горлачук В. В. Земельний менеджмент : навчальний посібник. Горлачук В. В., Песчанська І. М., Скороходов В. А. – Київ : ВД «Професіонал», 2006. – 192 с.

18. Добряк Д. С. Концептуальні засади розвитку землеустрою // Землевпорядкування. – 2001. – №1. – С. 31.

19. Актуальні проблеми законодавчого забезпечення розвитку ринку земель в Україні. Добряк Д. С., Мартин А. Г., Паламарчук Л. В. // Землеустрій і кадастр. – №1. – 2006. – С. 3–7.

20. Третяк А.М. Управління земельними ресурсами: Посібник. – Вінниця : Нова книга, 2006 – 360с.

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

22. 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

23. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws>

24. Янчук В.П. Напрями вдосконалення управління земельними ресурсами за ринкової економіки// Землевпорядний вісник. - 2006- №4 - С.57-62

25. Моніторинг земель в системі управління земельними ресурсами / А. Я. Сохнич, В. В. Горлачук – Київ : Довіра, 1999. – 254 с.

26. Теоретичні основи державного земельного кадастру : навчальний посібник / М. Г. Ступень, Р. Й. Гулько, О. Я. Микула та ін.; за заг ред. М. Г. Ступеня.– Львів: Новий Світ–2000, 2006. – 336 с.

27. Третяк А. М. Теоретичні основи землеустрою : навчальний посібник / А. М. Третяк. – Київ : ІЗУ УААН, 2002. –152 с

28. 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. : ВІПОЛ, 2012. – 252 с.

29. Економічні, екологічні та соціальні аспекти використання земельних за ред. де-рек екон. наук, професора, чл.-кор. НААН О. В. Ульянченка; Харк. нац. аграр. ун-т. – Харків: Смугаста тип., 2015. – 320 с.

30. 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.

31. 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.

32. 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.
33. Управління земельними ресурсами : практикум / В. С. Мошинський , Т. В. Бухальська. – Рівне : НУВГП, 2010. – 133 с. : іл.
34. Гуторов О.І. Проблеми сталого землекористування у сільському господарстві: теорія, методологія, практика: монографія / О.І. Гуторов; Харк. нац. аграр. ун-т ім. В.В. Докучаєва – Х., 2010. – С. 400.
35. Гуторов О.І. Земельно-ресурсний потенціал і проблеми його раціонального використання: лекція / О.І. Гуторов // Харк. нац. аграр. ун-т ім. В.В. Докучаєва. – Х., 2002. – 70 с.
36. 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
37. Саблук П. Т. Розвиток земельних відносин в Україні : [монографія] / П. Т. Саблук. – К. : ННЦ ІАЕ, 2006. – 396 с.
38. Юрчишин В.В. Аграрні перетворення в Україні / В.В. Юрчишин. – К., 1999. – 67 с.
39. Музика П. Моніторинг трансформації земельних відносин і організація землекористування на регіональному рівні / П. Музика. - Режим доступу : www.nbu.gov.ua/portal
40. Офіційний сайт Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://land.gov.ua/usinovny.html>.21.08.2017. – Загол. з екрана.
41. Brukhanskyi R., Yazlyuk V., Bincharovska T. Effective land management in Ukraine using accounting and analytical support. Problems and Perspectives in Management, 16 (2), 2018. P. 241-251.

Додатки