

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЛЬВІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ

ННІ заочної та післядипломної освіти

Кафедра земельного кадастру

Пояснювальна записка

до кваліфікаційної роботи

ОС «Магістр»

на тему: «Державне регулювання ринку земель в Україні»

Виконав: студент ЗВ-61
Спеціальності
193 «Геодезія та Землеустрій»
Мельник Юрій Михайлович

Керівник: Шпик Н.Р.

Рецензент:

Дубляни 2022

УДК 351:349.4(477)

Державне регулювання ринку земель в Україні. Кафедра земельного кадастру. – Мельник Ю. М. Дубляни, Львівський національний університет природокористування, 2022 р.

120 с. текстової частини, 44 таблиці, 30 рисунків, 48 джерел бібліографічного списку.

Вибрана тема для написання кваліфікаційної роботи є особливо актуальною на сьогоднішній день, оскільки процес формування ринку землі в Україні є досить таки молодим явищем, який потребує досліджень як теоретичних напрямків, так і практичних проблем, які виникають в процесі такого формування.

З розвитком ринку земель, земля набула зовсім іншого статусу, із природного об'єкта вона перейшла в статус економічної субстанції та перебуває постійно в економічному обороті. Власне така позиція показує, що вона має вартість, слугує наповнювачем коштами бюджетів на усіх рівнях управління.

Усі ці питання стали предметом нашого дослідження, а окрім того особлива увага була приділена таким складовим як:

- економічна оцінка земель, оскільки саме цей вид оцінки відповідає за продуктивність та ефективність земель. Як відомо усі дані відносно цього виду оцінки є застарілими та потребують якнайшвидшого оновлення. Тому пророблено її показники, як урожайність, вартість валової продукції, окупність затрат та диференціальна рента;

- експертна грошова оцінка земель – вона виступає найнеобхіднішою послугою під час укладання цивільно-правових договорів щодо земельних ділянок та вчинення правочинів;

- антикорупційна політики в земельній сфері – оскільки при відкритому ринку землі відбувається велика кількість операцій із землею, і явище корупції набуло широкого поширення та потребує ведення такої політики, яка б дала можливість зменшити їх кількість та взагалі ці явища більше не відбувалися.

Окрім цього кваліфікаційна робота доповнена розділами з охорони праці та охорони навколишнього природного середовища.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	6
Розділ 1. ПРАВОВІ АСПЕКТИ РИНКОВОЇ ЕКОНОМІКИ.....	10
1.1. Земля, як складова частина ринкової економіки.....	10
1.2. Якість ведення земельної антикорупційної політики в умовах ринкових відносин.....	17
1.3. Вивчення розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення	23
Розділ 2. ОСОБЛИВОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ.....	34
2.1. Нормативна грошова оцінка, як елемент ринкових відносин.....	34
2.2. Модель ефективного управління землями сільськогосподарського призначення.....	47
2.3. Роль експертної грошової оцінки в умовах ринку.....	62
Розділ 3. ВАЖЕЛІ ВПЛИВУ ЕФЕКТИВНОГО РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ.....	68
3.1. Організація контролю за управлінням, як фактор прозорості у розвитку земельних відносин.....	68
3.2. Розвиток реформування прозорого управління ринку земель.....	77
3.3. Безкорупційні земельні відносини - запорука ефективного функціонування ринку земель у державі.....	89
Розділ 4. ОХОРОНА ПРАЦІ ТА ЗАХИСТ НАСЕЛЕННЯ У НАДЗВИЧАЙНИХ СИТУАЦІЯХ.....	98
Розділ 5. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА.....	105
ВИСНОВКИ.....	112
БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК	115

ВСТУП

Реформи, які відбуваються на сьогодні є вкрай необхідними та актуальними задля можливості ефективного врегулювання ринкових земельних відносин в Україні. Вже багато років ми спостерігаємо за картиною, як неефективно, нераціонально і споживацько люди ставляться до нашого національного багатства - землі. Попри те, що ринкові відносини постійно формувалися, таке відношення постійно гальмувало земельний ринок. Маючи найродючіші ґрунти та найбільшу серед розвинених держав кількість земельних ділянок, які використовуються в сільському господарстві, наша держава досі не має механізмів, які б могли сформувати високоефективних землевласників, за допомогою яких земельні ресурси і аграрний сектор в цілому стали головним чинником економічного розквіту, а тим самим і завершенням аграрної реформи. Через низку соціальних та господарських проблем, які виникають під час використання земель не відбувається і злагодженої державної політики. Володіючи таким козирем, як аграрний потенціал, наша держава не використовуючи його на повну уповільнює конкурентоспроможність своєї економіки. Власне опираючись на вище зазначене тема, яка вибрана при написанні кваліфікаційної роботи є актуальною. Саме тому її потрібно дослідити, визначити та проаналізувати її зміст, виокремити проблеми, які уповільнюють розвиток ринку земель та запропонувати можливі кроки та методи боротьби з негативними явищами, які впливають на її розвиток у майбутньому.

Багато років вирішенням проблеми державної політики відносно сфери землекористування займалося та займається безліч науковців, експертів та провідних вчених, а саме: М. Г. Ступень, З. П. Паньків, А. Я. Сохнич, А. Г. Мартин, О. Ф. Ковалишин, тощо, які у своїх наукових працях розкривають глибину значення і роль земельних ресурсів, виділяючи їх важливим стратегічним ресурсом від якого залежить розвиток економіки держави, описують якість функціонування економічної складової аграрних підприємств, їхні роботи направлені на дослідження ринку земельних відносин у сьогоденні.

В кваліфікаційній роботі описано основні напрями і форми регулювання ринку землі на рівні держави беручи за основу інтерес держави та досвід зарубіжних країн.

Основними завданнями при написанні роботи стали:

- аналіз державної політики земельної сфери;
- розкриття змісту та важливості факторів, які мають прямий вплив на формування земельної політики;
- виокремлення чинників, які стануть поштовхом до якісного управління земельними ресурсами, сприятимуть розвитку антикорупційної політики, а тим самим допоможуть ефективно розвиватися ринку та пришвидшать завершення земельної реформи.

Отже, земельна сфера у нашій державі, є тією галуззю, для успішного функціонування якої потрібна зважена політика на усіх рівнях управління, застосовуючи при цього ефективні форми та механізми з боку державного апарату. Власне результатом її ефективного функціонування є розвиток ринку землі, тобто економічні, правові та юридичні відносини, які мають місце в процесі обігу земельних ділянок між суб'єктами та об'єктами даного ринку. Для того, щоб існував ринок землі та відбувався земельний обіг обов'язково потрібна присутність: законодавчої бази, інфраструктури, об'єкта, суб'єкта. Саме ці фактори, вміщують у собі проблеми, котрі необхідно аналізувати та розв'язувати під час ведення державної політики цього спрямування. Виходячи з цього знаємо, що під державним регулюванням розуміють вплив уповноважених на це органів державної влади, який повинен бути направлений на досягнення всіх поставлених завдань економічної політики в умовах ринкової економіки, оскільки саме держава здійснює регулювання ринку земель за допомогою різних механізмів, а саме: законодавчої бази, адміністративного устрою, організаційних робіт, економічної складової.

Законодавчі органи державної влади власне і виступають тим суб'єктом права, який відповідає за регулювання ринку земель. Їхніми повноваженнями є розроблення нормативних та правових актів, які стосуються земельної сфери

через укази, закони, постанови, рішення. На основі цієї законодавчої бази і відбувається функціонування ринку земель. Суб'єктами виступають органи виконавчої державної влади і місцевого самоврядування, в обов'язки яких входить не лише виконання усіх покладених на них функцій але і усунення негативних наслідків, які спричинені економічною діяльністю та стимулювання учасників ринку землі ефективно використовувати землю, яка є капіталом та виробничим ресурсом.

Для того аби забезпечити належне регулювання ринку землі з боку держави, потрібно вивчити та зробити комплексний аналіз цілей, стратегій, форм і методів, які є механізмами для реалізації збалансованої політики держави, щоб забезпечити настільки ефективного використання земельних ресурсів, щоб вони стали основою економічного розквіту країни.

Початком розвитку земельних відносин став 1990 рік, коли було підписано постанову «Про земельну реформу», яка дала початок рівноправного розвитку всіх форм господарювання на землі, при цьому існувала система захисту і гарантій. Далі у 1992 році, було закріплено 3 рівноправні форми власності на землю: державну, приватну, колективну (ЗК «Про форми власності на землю»). ЗКУ 1992 року аргументував перехід до ринкових відносин. Указ «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» 1995 року передбачав проведення розпаювання земель, приватизацію земельних ділянок та став частиною формування ринкового обігу земельних ресурсів. Зовсім новим кроком став підписаний в 2019 році Проект “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення” результатами якого стало: запровадження електронних земельних аукціонів та зняття мораторію в 2020 році на продаж земель сільськогосподарського призначення.

Продаж земель сільськогосподарського призначення на той момент зібрав багато, як позитивних так і негативних емоцій зі сторони населення. Основними проблемами, які лозунгувало суспільство, було проти відкриття ринку земель бо бачило у відсутності повноцінної системи ведення ДЗК, та фінансовій

неспроможність усіх хто хоче придбати такі земельні ділянки, неповноцінному банківському кредитуванню, впливу таких монополістів, як агрохолдинги, та ряді інших проблем. Для того аби доказати правильність у прийнятому рішенні суспільству показали позитивні результати опираючись на зарубіжний досвід, оскільки політика нашої держави на цей момент вже орієнтувалася на європейську інтеграцію. Це дало змогу зрозуміти, що в жодній із розвинених країн немає до кінця вільного земельного ринку і необмеженого права приватної власності на визначену земельну ділянку, саме держава має контроль над усіма операціями, тільки за цільовим призначенням та визначає баланс між купівлею, продажем та орендою земельних ділянок.

Якщо говорити у загальному, то на сьогоднішній день ефективність форм господарювання має стратегічне значення, оскільки вони не лише мають прямий вплив на збереження та раціональне використання земельних ресурсів, а й те, що саме аграрний сектор це 24 % ВВП країни і ще біля 50% валютних надходжень від експорту с/г продукції чи її похідних. Виходячи з цієї ситуації бачимо, що саме приватна власність на землю та відкритий ринок землі сприяють росту цих показників.

Отже, зараз в нашій державі є відкритим ринок земель сільськогосподарського призначення, на нашу думку навіть ефективний, проте аби він зміг розвиватися державою було вирішено ряд проблем, які заважали його успішному розвитку. Найважливішими серед них стали: можливість стати фінансово спроможним щоб купити землю по ринковій ціні, підготовка аграрного сектора, прозоре, щодо якісних та кількісних даних ведення ДЗК, їх оцінку, забезпеченість фермерів дотаціями, часткове вирішення проблем з діючими договорами оренди, вдосконалення законодавчої бази.

Як бачимо на сьогоднішній день в нашій державі склалися усі належні умови для впровадження прозорого і ефективного щодо ціноутворення ринку, який є основою виходу економіки країни на новий щабель та мають місце реальні та сприятливі умови щоб проводити реформи аграрної сфери у майбутньому.

РОЗДІЛ 1. ПРАВОВІ АСПЕКТИ РИНКОВОЇ ЕКОНОМІКИ

1.1. Земля, як складова частина ринкової економіки

В результаті аналізу проблем, які стосуються існування і розвитку ринку землі у нашій державі спостерігається тенденція, що до цього часу не має однозначності у думках, які уособлюють зміст та сутність такого поняття як “ринок землі”.

Так, наприклад є думка, що ринок землі сільськогосподарського призначення - це комплекс економічних, правових, організаційних, економічних і управлінських відносин, які виникають між діючими суб'єктами усіх форм власності в цілях передачі чи продажу таких земель [4, с.148].

Можливо це так звані угоди, які передбачають купівлю чи продаж, оренду чи іпотеку відносно земельних ділянок [10].

Описуючи ринок земель можна сказати, що це економічні відносини, які створюються шляхом обороту землі, тобто при здійсненні торгівельних операції із нею [12, с. 9].

Ринок землі, це сукупність земельних відносин, які реалізують статус її власника, для того аби отримати певну вигоду, через ведення на цій землі товарного виробництва, шляхом здачі її в оренду, під час її застави, при продажах.

З цього випливає ще одна сторона ринку землі, а саме юридично-правового поля. А це в свою чергу дає можливість перерозподіляти земельні ділянки між їх власником та користувачем за допомогою економічних методів коли є конкурентний попит та пропозиція, купувати чи продавати землю, здавати її в оренду чи заставу, розраховувати її дійсну вартість, тобто представляти її, як товар.

Якщо розглядати ринок землі трохи у вужчому розумінні, то можна сказати, що це постійний рух, який відбувається із земельними ділянками на різних рівнях управління, виникнення різнотипних угод, створення попиту та пропозиції, існування ринкової ціни, орендної плати, застави, сплати земельних податків, функціонування землеустрою, існування фінансово-кредитної політики, державних інвестиційних програми, тощо.

Ринок землі не може відбуватися без продавця і покупця, попиту і пропозиції. Сама пропозиція щодо земельних ділянок має певні обмеження, тобто її крива не є еластичною, тобто вона не може бути максимальною навіть якщо на ринку є надто високі ціни на землю.

Отже, ринок землі сільськогосподарського призначення - це регульовані законодавчо відносини, які виникають у суспільстві між юридичними та фізичними особами які володіють, користуються чи розпоряджаються земельними ділянками, система управління ними, їх контроль та охорони з раціональним використанням.

Історично так склалося, що дослідження розвитку сільського господарства та користування земельними ресурсами розпочалися із вчень фізіократів, які виступали за розвиток природовладдя. Основні принципи, які висували фізіократи, можна показати у вигляді рисунка 1.

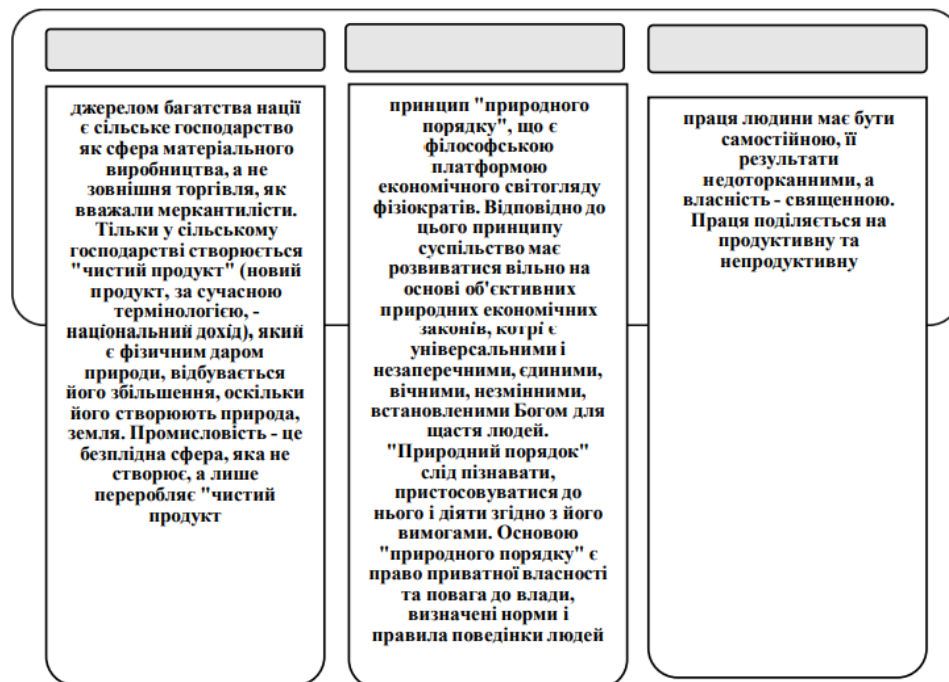


Рисунок 1. - Основи фізіократизму

Ключовим у їх вченнях є твердження Ф. Кене, який досліджував термін "капітал" через поняття "аванс". Так він прирівнював оборотний капітал (щорічні аванси) - усі важливі витрати протягом одного виробничого циклу до основного

капіталу (первісні аванси) - усе, що використовується в сільському господарстві на протязі кількох виробничих циклів. Він довів, що в процесі цього відбувається безперервний циклічний оборот капіталу, та виокремив два види витрат, а саме разові витрати і поточні. Його аналіз полягав у обміні продуктів виробництва між галузями народного господарства і базовими категоріями суспільства, тобто: продуктивним класом, а саме селянами і фермерами, класом землевласників, тобто поміщиків, короля, церквою, тобто людьми, які отримують щорічний чистий продукт від землеробства та непродуктивний клас, люди, які не зайняті у сільському господарстві. Була створена так звана модель у народному господарстві, тобто між перечисленими класами відбувався перерозподіл валового національного продукту, який був досягнутий в процесі річного циклу виконання сільськогосподарських робіт. Отриманий продукт, виготовлений різними класами суспільства, обмінювався та розподілявся так, аби кожен із класів постійно мав все необхідне для своєї діяльності. Ця модель (рис. 2.) стала першим прикладом того, що відбувається суспільно відтворювальний процес з використанням і грошової і натуральної форми.

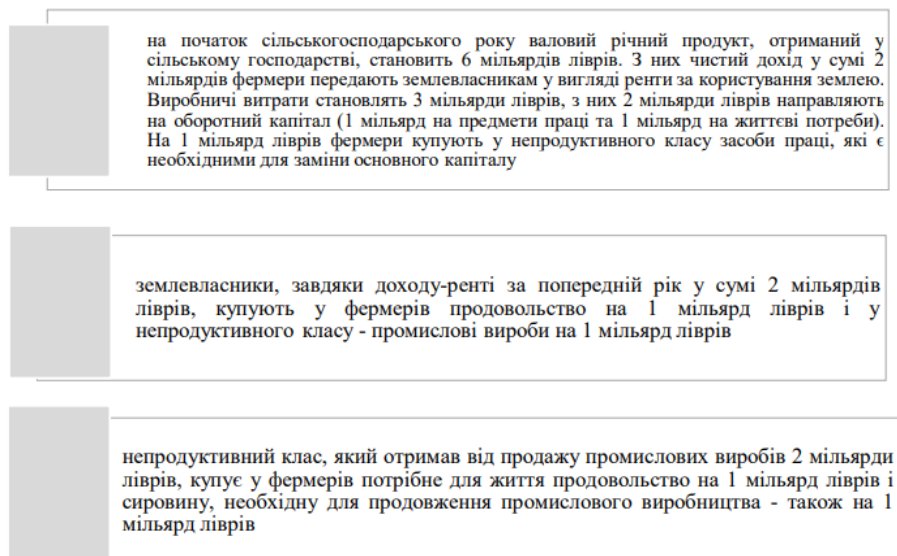


Рисунок 2. - Модель Ф.Кене

Ця модель бралася за приклад наступним покоління економістів, які вели свої дослідження аналізуючи економічні цикли, господарську кон'юнктуру та

процеси відтворення [31, с. 65].

Опираючись на праці фізіократів, дослідник А. Тюрго (рис. 3.) висував твердження, що земля, це головний природний фактор виробництва, особливо що стосується господарської діяльності. Вона виступає першоджерелом речових благ, проте на його думку, вона не є продуктом праці, а є засобом праці.

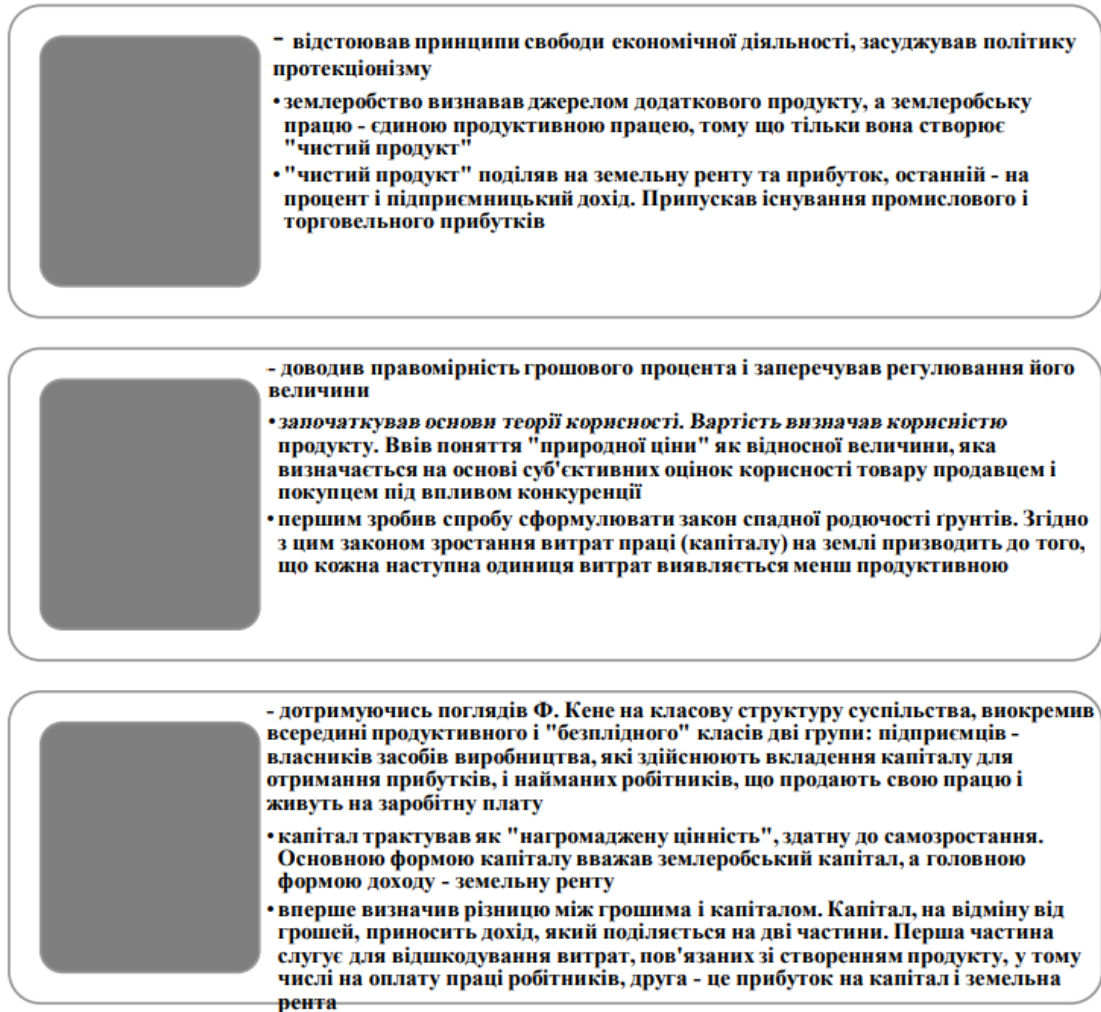


Рисунок 3. - Дослідження А. Тюрго

Як бачимо із цих двох теорій думки щодо землі розходяться. В одному твердженні земля виступає територією під виробництвом, в іншому- процес самого виробництва залежить від родючості ґрунтів, що впливає на розвиток сільського господарства. Тобто, якщо прирівнювати ці твердження, то бачимо що "земля" це і поверхня ґрунту, яку ми використовуємо як предмет продажу.

Внаслідок того, що на сьогоднішній день постійно зростає попит на продукцію сільгоспвиробництва, збільшується промислове та міське будівництво,

значення та важливість землі постійно збільшується, проте земля є невідновлюваним фактором виробництва. Штучно відновити землю та її корисні властивості є насправді практично нереально. Більшість природних ресурсів є такими, які не можна відновити. Окрім цього земля ще є обмежена поверхнею земної суші. Тому при використанні землі у господарському напрямку потрібно неодмінно враховувати процеси, за яких земля не втрачає своїх властивостей, і продумати таке її споживання, яке дозволить збільшити її економічну родючість. Власне і сама специфіка ціноутворення щодо землі на ринку враховує її обмеженість і невідтворюваність. Земля в прямому значенні стає товаром, а її вартість залежить від попиту і пропозиції на ринку.

Сам ринок природних ресурсів, зокрема землі - це так звана сфера економічних відносин, у якій реалізується їх купівля чи продаж. Тоді коли попит на землю є стрімкий, то її вартість теж різко зростає, але коли земельні ділянки територіально знаходяться далеко від цивілізації, то і вартість землі є мінімальною. Є ще одна форма, така яка практично не має місця при операціях із землею, це її обмін, бо земельні ділянки неможливо перенести з одного місця на інше. На ціну землі також впливає такий фактор, як пропозиція, бо якщо є велика кількість запропонованих ділянок, їх ціна теж відразу зменшуватиметься, і навпаки при малій кількості пропозицій, ціна на неї є високою.

Економісти у своїх працях мають різні погляди, відносно формування ціни на землю [24, с. 112]. Так як вартість, тобто ціну можуть мати тільки продукти праці, тому саме вона є визначальником вартості і є основою ціни. Оскільки земля є продуктом праці природи, а не людини, вона не має вартості, лише ціну, яка в свою чергу є результатом кінцевих продуктів, які вирощують на ній. Така ціна встановлюється орендною платою, яку сплачує землекористувач чи землевласник.

Аграрні земельні відносини мають свої особливості до певних факторів, які мають місце при їх формуванні, а саме: ключовим є те, що земля сама по собі має необмежений термін служби, є природним фактором, її кількість є обмеженою [14, с. 13]. Ці фактори говорять про те, що аграрні відносини не належать до ринкового механізму попиту і пропозиції. Насамперед беруться до уваги

відносини власності та землекористування через призму господарювання на землі. При аграрних відносинах попит і пропозиція взаємодіють між собою по іншому, ніж зазвичай, а сама пропозиція є зовсім нееластичною. Людина, яка купує землю перш за все хоче отримати від неї дохід. Тому ціну на землю формують в даному випадку такі чинники, як інфляція, підприємницький ризик, місцеві законодавчі особливості і цінності населення того чи іншого регіону.

Ще за часів рабовласницького і феодального ладу вільні земельні ділянки захоплювалися вищими панівними класами у приватну власність. Пізніше вона переходить у власність великих землевласників, а селяни працюючи на землі стають кріпаками. Великі земельні наділи здавалися в оренду, отримуючи за це нетрудовий дохід (земельну ренту). З часом мало місце існування дрібної земельної власності, а саме закріплення землі за селянином, тобто селянин ставав і власником і виробником.

Як відомо, джерелом існування виробника є його праця. Завдяки власності вироблених продуктів її власник не стає власником землі, а лише власником продукції виготовленої ним. Через це земля стає товаром, який як і будь що інше можна купувати чи продавати. Такий дохід (нетрудовий) і є земельною рентою. Проте, якщо землевласник за якихось причин був змушений продати раніше куплену земельну ділянку, на якій він не вів жодного виробництва, він відповідно і не отримував жодного доходу, а лише повернув свої витрачені кошти, то в цьому випадку він не отримував нетрудового доходу. Але якщо землевласник направляв землю в товарний обіг, то він отримував певну земельну ренту. Так саме нетрудовий тип приватної власності був поширеним як в рабовласницькому так і в феодальному суспільствах. Усі отримані прибутки і були земельною рентою, оскільки і земельні ділянки і люди, які на них працювали були їхньою приватною власністю. Лише трохи згодом продукти, які виготовлялися селянами-кріпаками отримали форму земельної ренти, а саме вона виявлялася у таких формах, як відробіткова, продуктова та грошова.

Щодо практичної сторони, то на сьогодні використовують такі ренти, як рента абсолютна; рента монопольна та рента диференціальна (рис. 1.5).

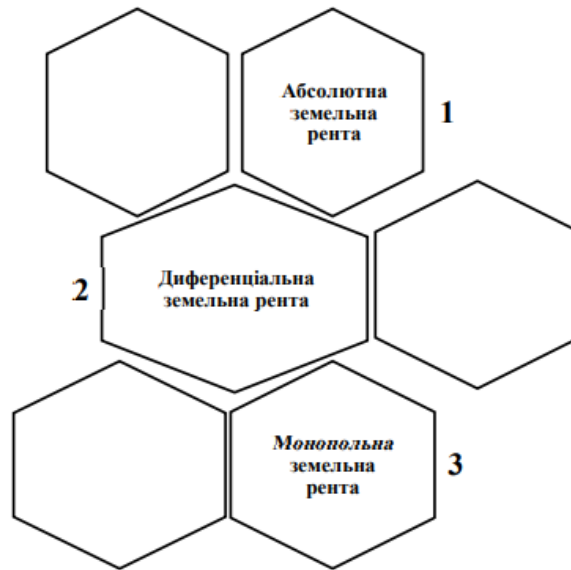


Рисунок 4. - Різновиди ренти на землю

Якщо говорити про ренту абсолютну, то її формування відбувається завдяки приватній власності, де виділяється низька органічна структура капіталу у сільському господарстві, завдяки якій формується праця працівників які працюють у сільському господарстві.

Рента диференціальна існує завдяки монополії, яка існує кругом такого об'єкта господарювання, як земля. Її створюють через такі показники, як родючість ґрунтів на тих чи інших земельних ділянках, та місцезорозташування, які мають безпосереднє значення під час здійснення купівлі чи продажу продукції від с/г виробництва, а джерелом усього цього процесу виступає саме наймана праця людей, які працюють у сільському господарстві.

Якщо описувати поняття монопольної ренти, то маємо на увазі, що це приватна власність на землю на якій виробляються рідкісні види продукції, а це в свою чергу дає можливість виробникам-монополістам встановлювати вищі ціни на виготовлену продукцію. Власне, саме ця різниця, яка є між високою вартістю виробників-монополістів та існуючою на ринку вартістю продукції і складає монопольну земельну ренту. У її формуванні беруть участь працівники, які працюють в сільському господарстві і доходи населення, які мають змогу купувати рідкісні види продукції.

Якщо аналізувати розвиток даного питання у розвинутих країнах, то можна зрозуміти, що на початку 70-х років минулого століття почалася ліквідація абсолютної земельної ренти. Обумовлено це було тим, що органічна структура капіталу, який перебував в сільському господарстві збільшився до рівня промисловості, що призвело до виплати товаровиробникам великих дотацій та суттєвих змін в процесу ціноутворення. Це вплинуло і на нарахування орендної плати за землю. Саме через це розвинуті країни беруть курс на механізм викупу фермерами-орендарями своїх земельних ділянок, що в результаті дає можливість державам сплачувати менші дотації в розвиток сільського господарства, а також понизити ціни на виготовлену продукцію.

З усього вище описаного можна зробити висновок, що земля - це особливий вид товару в сфері ринкових відносинах, які специфічно та ознаково проявляються через різноманітні підходи, які склалися історично і які розвиваються і до сьогоднішнього дня.

1.2. Якість ведення земельної антикорупційної політики в умовах ринкових відносин

Аби зрозуміти усю систему щодо державного управління сферою земельних відносин, необхідно підкреслити, що вона вміщує в собі цілісний апарат держави, тобто це робота законодавчої, виконавчої і судової гілок влади, які мають місце на усіх рівнях як державної влади так і в органах місцевого самоврядування, у державній службі, державних підприємствах, установах та організаціях, які тісно пов'язані у своїй співпраці з певними інституціями громадянського суспільства. Тобто це складний механізм, що має свою особливу структуру, а саме: антикорупційна політика законодавчої, виконавчої та судової ланки влади, сфери правоохоронних органів та силових структур, органів самоврядування на місцях, комплексі підприємств, установ, організацій державної та комунальної форм власності.

Занурившись у призму правових інститутів, які стосуються землі теоретичні та методологічні принципи антикорупційної політики в галузі земельних відносин

класифікують у відповідності до таких інститутів земельного права, як: право володіння, користування, розпорядження землею, охорона та контроль землі, категорії земель.

Дана класифікація і сама структура антикорупційної політики галузі земельних відносин опирається на те, що законодавче, інституційне, організаційне, правове, інформаційне, фінансове, технічне, технологічне, фінансово-економічне, кадрове забезпечення працює виключно через інституції державних органів влади, органи законодавчої, виконавчої та судової влади та регулюється великою кількістю законів, постанов, підзаконних та нормативно-правових актів, стандарти, порядки, правила та інструкції.

Саме через це антикорупційна політика земельної сфери зацікавила багатьох вчених науковців, які висували свої бачення і відповідно у своїх працях описували заходи, які б мали місце при її дотриманні. Серед основних наступні:

- підбір виключно за результатами конкурсів кадрів та їх розстановка;
- здійснення в обов'язковому порядку перевірок усіх без винятку кандидатів, які висунули свою кандидатуру на запропоновані посади, а також перевірка осіб, які на даний час вже працюють на посадах, чіткого визначення порядку їх призначення;
- вдосконалення системи спеціальних обмежень, які мають місце в державних службах, а саме, обов'язкова ротація осіб, які займають керівні посади, а також і інших працівників правоохоронної системи;
- чіткий план дій під час прийняття управлінських рішень;
- правомірність відносно отримання особами, які займають керівні державні посади подарунків;
- розроблення та чітке дотримання дисциплінарних кодексів держслужбовців;
- роз'яснення, тобто розроблення чітких методичних рекомендацій для осіб-посадовців, щодо їх відповідальності при недотриманні та невиконанні законів, виявленні корупційних дій, лобізму;
- розроблення способів виявлення та уникнення роботи організованих

злочинних угрупувань в органах державної влади.

Аби викоринити корупцію необхідно в обов'язковому порядку застосовувати моральні антикорупційні заходи, тобто мусить сформуватися антикорупційна культура у суспільстві в цілому. Аби досягти цілей потрібно, щоб усе суспільство чітко розуміло, що таке корупція, небезпека та наслідки від участі у ній, впровадження механізмів щодо запобігання і протидії корупції, публічне висвітлення антикорупційної діяльності, узагальнена антикорупційна освіта населення. Як результат — антикорупційна політика це розбудова держави.

Незаперечним є той факт, що механізмами запобігання корупції на місцевому рівні є взаємодія трьох факторів, а саме: фактору усвідомлення усім суспільством такого явища, як корупція, попередження його та невідтворюваність у відплаті при його застосуванні.

Антикорупційна стратегія на місцевому рівні включає в себе ряд елементів, які у сукупності утворюють цілісний механізм, який не можна розривати, по запобіганню корупції, а саме це інституціональна, управлінська, політична, правова, соціальна, економічна, суспільна, громадянська, етична та психологічна складова.

Що стосується системи державного управління, то за дослідженнями вчених можна зробити висновок про те, що аби запобігти та протидіяти корупції вкрай необхідно усувати, викоринювати та послаблювати дію факторів корупції, усіма можливими методами не давати здійснювати порушення прав певним визначеним особам, для того аби вони вчиняли будь-яке корупційне порушення, а також призупинити вже діючу корупційну схему. Усіма силами намагатися протидіяти, в тому числі за допомогою правоохоронних засобів з людьми, які вже вступили у корупційні схеми, за допомогою усіх можливих інструментів повернути кошти, та подолати заподіяну шкоду через корупційні явища.

Кожна шкода яка заподіяна державі повинна бути виявлена, а особа яка її зробила покараною, ідентичне правило стосується і земельних питань при вирішенні яких на сьогоднішній день часто є присутність корупційних злочинів. Аби дане явище зупинити потрібно дотримуватися чітких принципів, а саме

виявляти та усувати не лише вже саму корупцію, але і її якісь певні прояви, явища які спричиняють до її породження, виявляти та проводити розслідування корупційних злочинів, обов'язково притягувати усіх винних до всіх можливих по даному факту видів відповідальності, а також контролювати аби була сплачена в грошовому еквіваленті сума за нанесену шкоду, як державі так юридичним і фізичним особам.

Практично в усіх наукових працях вчені дійшли висновку, що як би ми усі не намагалися боротися, явища корупції завжди є присутніми у нашому житті.

Як видно із наведених прикладів наука, яка стосується державного управління потребує оновлення, тобто на теоретичному (прийнятті відповідних законів та реформ), на методологічному (затвердження рекомендацій, правил тощо) та практичному (реалізація виявлень та покарань) рівнях визначень, термінів, понять, категорій. Це може бути реалізоване лише в поєднанні з науковими знаннями та практичними навичками враховуючи як форму так і зміст понять і категорій цілісної структури антикорупційної політики. Це саме стосується і земельної сфери (рис. 5.) де потрібно чітко розуміти сутність антикорупційної політики цього напрямку, її принципи та завдання, сутність, механізми, які служать попереджувальними, цілі, методи та способи боротьби, інструменти протидії та запобігання, аналізувати теоретичні та методологічні засади.

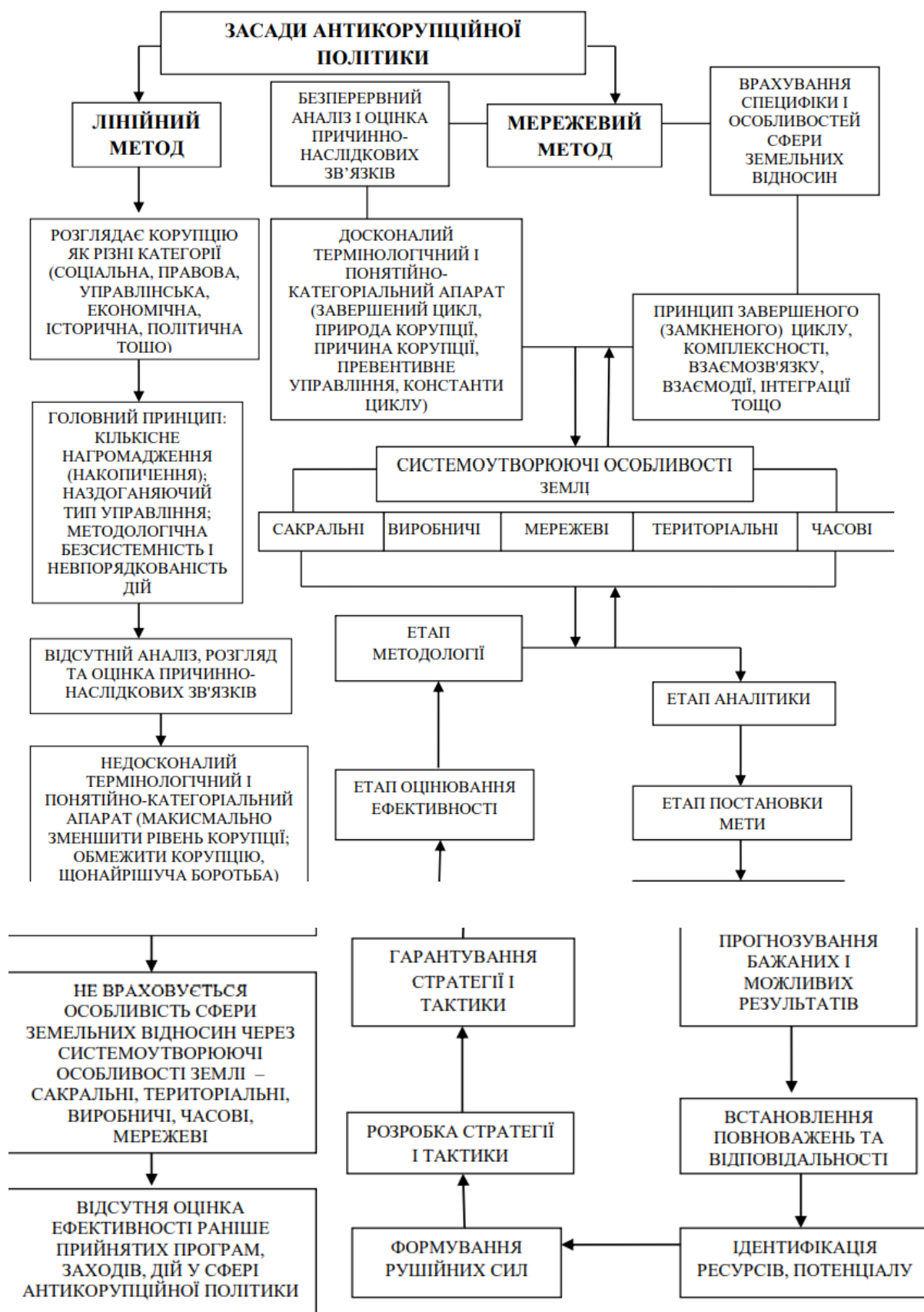


Рис. 5. - Структурна схема боротьби із явищами корупції земельної сфери

Насправді в основу антикорупційної політики покладено деякі елементи, які є незмінними за будь-яких умов, йдеться про ризики від вчинення корупційного вчинку та престижність-соціальна ціна державного службовця. Методами, способами і засобами для ефективної та раціональної правової системи, якої потребує суспільство для боротьби з корупцією виступають антикорупційний правовий моніторинг, порядок, правове регулювання та експертиза. Всі ці фактори в комплексі представляють собою взаємопов'язані елементи, які повинні реалізувати поставлені задачі та цілі антикорупційної політики держави, а саме її ідеологію, норми та інститути права.

Одним із науковців вважає, що аби знизити рівень корупції і задовольнити інтереси і суспільства і держави не порушуючи прав кожного, потрібно розв'язати комплекс завдань, серед яких найперше це попередження корупційних правопорушень, забезпечення через законодавчі акти відповідальності за них, ведення корупційного моніторингу, формування антикорупційної суспільної думки, доступ громадянам до інформації про факти корупції, створення системи проти підкупу громадян під час референдумів та виборів до органів державної влади та місцевого самоврядування.

Наукова думка полягає в організації наукових досліджень, які описують проблеми запобігання та протидії корупції, надають розробку нових пропозицій, методик та рекомендацій щодо протидії корупції. Саме недосконале методичне забезпечення вважається на сьогоднішній день основним недоліком боротьби з корупцією, а це призводить до того, що неможливо встановити, як причини так і наслідки соціально-економічної природи корупції та розробити ефективні методи та механізми боротьби з нею. Аналіз теоретичних та методологічних принципів протидії корупції в земельній сфері говорить про те, що вкрай необхідно відпрацювати та реалізувати систему обов'язків, заборон, обмежень та дозволів, які зможуть попереджувати про можливі корупційні дії, через те, що масштабність та характер корупції земельної сфери набув безпрецедентного розмаху та має безпосередній вплив на безпеку країни. Є думка вчених, про те що явища корупції, які мають місце в процесі приватизації земельних ділянок носять

систематичний характер та не викликають особливого занепокоєння ними з боку суспільства, а хабарництво стало повсякденним явищем.

Функціонування некорупційних земельних відносин має бути основним принципом земельного законодавства, досягнення якого можливе лише завдяки перебудові процедури безоплатної приватизації земельних ділянок (екстериторіальна реєстрація), децентралізації (передачі земель з державної власності в управління та розпорядження територіальних громад), веденні публічного ДЗК, стандартизації вимог при розробленні землевпорядної документації, ліквідації державної експертизи землевпорядної документації, знищенні державних підприємств, які надають послуги адміністративного характеру, прозорості при справлянні плати за землю, знищенні корупційної схеми під час оцінки майна для цілей оподаткування, зниженні впливу на економічну конкуренцію серед землевпорядних організацій, оцінювачів, аукціоністів, якісному державному управлінні сфери земельних відносин.

Все вище сказане приводить лише до одного висновку, що на сьогоднішній день і для сьогоднішнього суспільства, проблема корупції земельної сфери, була, є, і залишається дуже актуальною та значимою, а це в свою чергу вимагає розроблення зовсім нових наукових підходів, щодо антикорупційної політики цієї сфери, обов'язково беручи до уваги напрацювання попередніх науковців. Проте орієнтуватись потрібно на вимоги сучасного етапу державного управління земельних ресурсів та розвитку його у майбутньому.

1.3. Вивчення розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення

Для потенціального розвитку людства безперечно потрібна земля, оскільки без неї є неможливим уявити людське життя. Саме вона уособлює у собі безліч функцій, які є необхідними для існування суспільства загалом.

Найперше земля, це простір, де проживають люди, середовище природи з якого ми отримуємо усі необхідні для життєдіяльності продукти та звичайно воду. Наступне, те що вона має екологічне значення, де ведуть своє життя різноманітні

біологічні види. Далі економічна складова, оскільки земля є основним ресурсом, завдяки якому формується добробут всього суспільства. Має місце також і юридична сторона, а саме те, що земля є найціннішим багатством на яке розповсюджуються майнові права.

Як бачимо, земля є головним ресурсом, без якого не може розвиватися та існувати ніяка держава. Через це правильне користуватися землею, як найбільшим багатством є ключовим для нас та майбутнього покоління. Створення такої комплексної системи на законодавчому рівні держави описує відповідні права та обов'язки для населення, аби сприяти розвитку економіки в країні. Кожна із країн буде мати стабільну економіку лише за наявності стабільної земельної політики, яка надасть усі можливі гарантії для громадян та об'єктів господарювання. Земля є початком добробуту і розвитку держави, через стратегію в управлінні та ефективній і злагодженій роботі органів державного управління. Завдяки правильному та результативному управлінні земельними ресурсами, приватній власності на землю та захищеності власності досягається стійкість соціального та економічного розвитку держави (рис. 6.).



Рисунок 6. - Основні функції, які відіграє земля у суспільстві

Земля містить в собі значну кількість параметрів, складових частин і характеристик, кожна з яких є важливою та необхідною умовою для реалізації сталого розвитку суспільства. Тому кожній державі потрібна система управління земельними ресурсами та система обліку земель аби забезпечити захист права власності, вести облік по вартості землі, по землекористуванні, здійснювати контроль процедури оподаткування землі і нерухомого майна, проводити об'єктивність при примусовому відчуженні землі, здійснювати ефективне управління ресурсами та мати чітке бачення про їх достатню кількість (рис. 7.).



Рисунок 7. - Класифікація щодо керування земельними ресурсами

Економічна складова, яка є основою щодо проживання населення першочергово містить у собі виробництво, розподіл, обмін і споживання різноманітних предметів та послуг. Проте земля є товаром, який має лише притаманні їй специфічні властивості та особливості, які залежать від її нерукотворності, незамінності, проте вона є фізично обмеженою. В результаті такого ланцюжка виробництва, як природне середовище, проживання біологічних видів, ресурс добробуту суспільства, сукупність майнових прав та джерело типовості народу, природні властивості землі змінюються, а її придатність зменшується, і це потребує раціонального її відновлення у якнайшвидші терміни.

Усіма предметами і послугами, які існують, більше володіє, користується та

розпоряджається та людина, яка є власником тої чи іншої земельної ділянки чи самих засобів виробництва. Через те, що ринок землі є підґрунтям для здійснення певних видів діяльності, він створює деяку форму кооперації виробництва та створення способів задля розподілу і споживання отриманих від виробництва товарів та послуг.

Обміну підлягають усі економічні ресурси, а також земля. Саме соціальні потреби є складовою частиною соціальних, а економічні, економічних потреб населення. Ці потреби і стимулюють виробництво різноманітних продуктів і послуг. Відтак, як земля, так і праця і фінанси є основою та джерелом існування ринкової економіки (рис. 8.).

Можна говорити про те, що в Україні проблема щодо створення та функціонування ринку засобів виробництва, а саме робочої сили, інформаційних технологій, баз даних тощо в правовому полі є вирішеною, тобто сформованою.



Рисунок 8. - Джерела існування ринкової економіки

Для того аби функціонувало економічне життя населення, потрібно привести у відповідність юридичну сторону економіки. Об'єктивними законами, які мають безпосередній вплив на функціонування економіки в цілому виступають: закон вартості, ціноутворення, економії часу, нагромадження, суспільного відтворення (рис.9.).

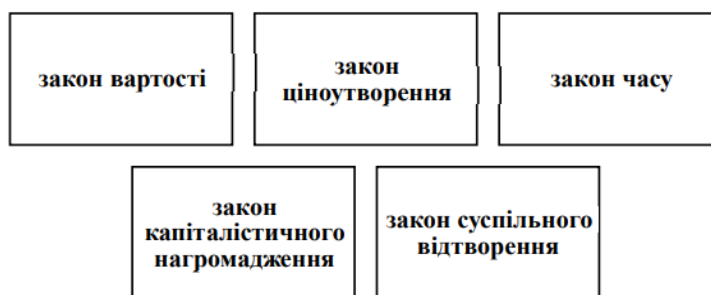


Рисунок 9 - Закони економіки, які впливають із землі

Усі перелічені закони це ланцюжок зв'язків, які є в економічних процесах та мають безпосередній вплив на їх розвиток, а це в свою чергу закріплює взаємозв'язок між усіма учасниками процесу і містить контроль з боку держави.

Окрім правового поля на розвиток економічних відносин в державі має вплив життя самого суспільства, його стабільність. Так, функціонування ринку землі залежить від розв'язання проблеми щодо соціальної справедливості у суспільстві, економічних інтересів людей та їхнього відношення до землі. Саме тому на ринок землі повинна мати вплив держава, яка контролюватиме процеси в середині країни. Такий контроль з боку держави є можливим лише застосовуючи в земельній сфері досягнення сучасного науково-технічного прогресу, збалансувати попит та пропозицією, виокремити головні сфери економіки (рис.10).



Рисунок 10. - Розвиток ринку землі за допомогою держави

Розвиток економічного напрямку містить в собі повну перебудову

економіки та суттєві зміни в сфері відносин власності на землю. Для того аби відрегулювати земельні відносини потрібно окреслити головні фактори, які будуть мати безпосередній вплив на розвиток економіки у майбутньому, беручи до уваги наявні та майбутні інтереси різних за фінансовою можливістю груп населення, та результати від їх діяльності з прийняттям відповідних рішень.

Згідно Конституції України, усі природні ресурси в тому числі і земля, які знаходяться в межах нашої держави автоматично є об'єктом права власності нашого населення. Це означає, що кожна людина має право на користування землею та отримання її безкоштовно у приватну власність, а держава повинна захистити права всіх суб'єктів у відповідності до законів.

Реформування земельних відносин напряму стосується інтересів населення нашої держави, так як земля завжди була економічним базисом для впровадження господарських механізмів і реалізації продукції. Впродовж багатьох років, саме земельна реформа є основною серед аграрних реформ, метою якої є знайти для землі такого власника, який буде правильно її використовувати та сприяти всіма способами дбати про її збереження. Таким кроком став прийнятий Земельний кодекс, який передав нашому народу володіння, користування та розпорядження землею, запровадив рівноправний розвиток різних форм власності на землю, систему захисту і гарантій прав.

Було введено платність за землю у вигляді орендної плати та нарахування земельного податку. З 1992 року запрацювала державна, колективна і приватна форми власності, які отримали рівні права від держави. Малими темпами розпочався перехід до ринкових відносин з прийняття нових законодавчих і нормативних актів.

Наступними кроками стали: Указ ПУ «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» та Указ «Про Основні напрямки земельної реформи в Україні на 2001-2005 роки». Проте вирішальним кроком став прийнятий 25.10.2001 р. новий Земельний кодекс України, який став відповідати нормам європейського законодавства та нормативно-правовій системі нашої держави. До прийнятого ЗКУ також було

прийнято ряд нормативно-правових актів. Новизною стала приватизація земель, що перебували в користуванні сільськогосподарських підприємств та організацій, а сама земля почала належати тим особам, які працюють над її обробіткою.

Основними принципами функціонування ринку землі стали: справедливість, забезпеченість як державних, приватних так і суспільних інтересів, законність, ефективність, прозорість, відкритість, охорона і раціональне використання як землі та й інших природних ресурсів. Важливим кроком став Указ «Про забезпечення економічних інтересів і соціального захисту працівників соціальної сфери села та вирішення окремих питань, що виникли в процесі проведення земельної реформи», яким на території кожної сільської ради з земель запасу та земель резервного фонду створювалися земельні масиви у розмірі не менше як 50 відсотків від кількості наявної площі таких земель, аби надати в користування земельні ділянки працівникам соціальної сфери того чи іншого населеного пункту (рис.11).

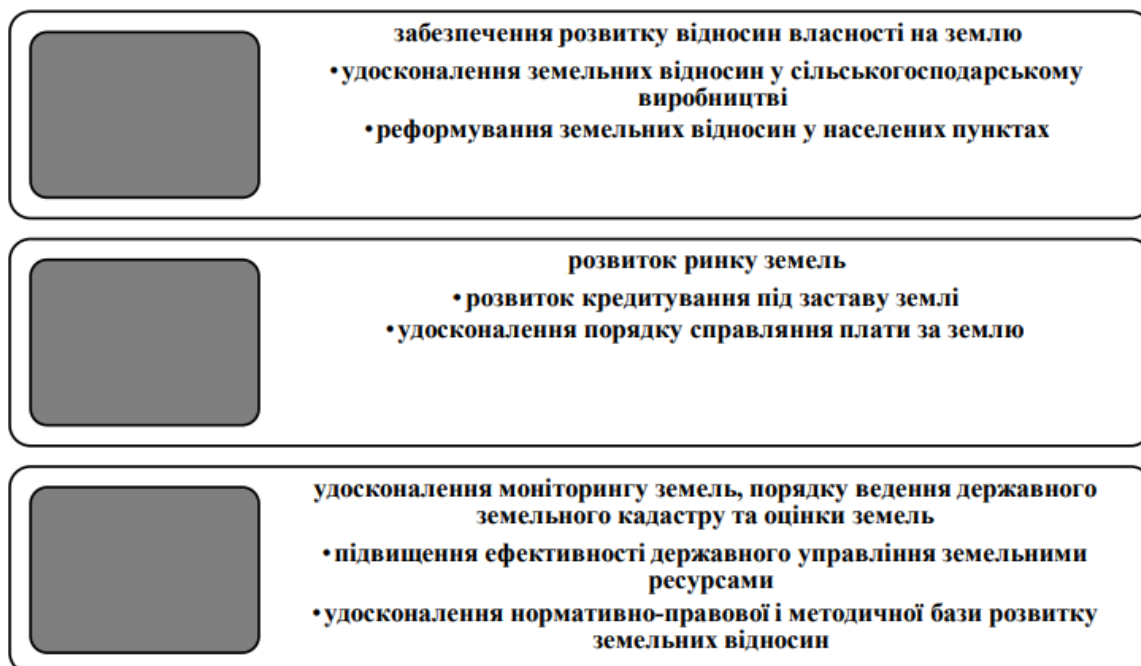


Рисунок 11. - Розвиток на реалізація земельної реформи

Указ Президента України «Про Основні напрямки земельної реформи в Україні на 2001-2005 роки» (рис. 12), став ключовим кроком кардинальної розбудови земельних відносин, пріоритетом якого мало стати раціональне і ефективне використання земельних ділянок, функціонування збалансованої

системи, яка понесе відповідальність за регулювання земельних відносин та державне управління земельними ресурсами, гарантуватиме права власності на землю, прискорить розвиток ринку земель, сприятиме розвитку кредитування, матиме безпосередній вплив на методичну та нормативно-правову базу, вдосконалив систему моніторингу земель та ДЗК.

Реалізувати все прописане в указі вдалося не відразу, насамперед було розроблено правові, організаційні, технологічні, інформаційно-освітні, заходи та розроблено законодавчу базу, які в перспективі бралися за основу при оптимізації землекористування та слугували покращенням щодо охорони земельних ресурсів.



Рисунок 12. - Основні завдання Указ Президента України «Про Основні напрямки земельної реформи в Україні на 2001-2005 роки»

Абсолютно позитивним кроком в процесі реформування став підписаний ЗУ «Про розмежування земель державної та комунальної власності», який визначав принципи (рис. 13.) розмежування земель державної і комунальної форм власності, описував повноваження органів державної влади, в тому числі органів місцевого самоврядування, робота яких відбувається у сфері земельних відносин. Саме розмежування земель містило в собі заходи, які посприяли тому аби відбувся розподіл земель державної власності на землі територіальних громад та землі держави, і більше того було визначено та встановлено ці межі в натурі. Що стосується земель комунальної власності, то це ділянки, які перебувають у

власності ОТГ, а самі ОТГ виступають суб'єктом права комунальної власності.

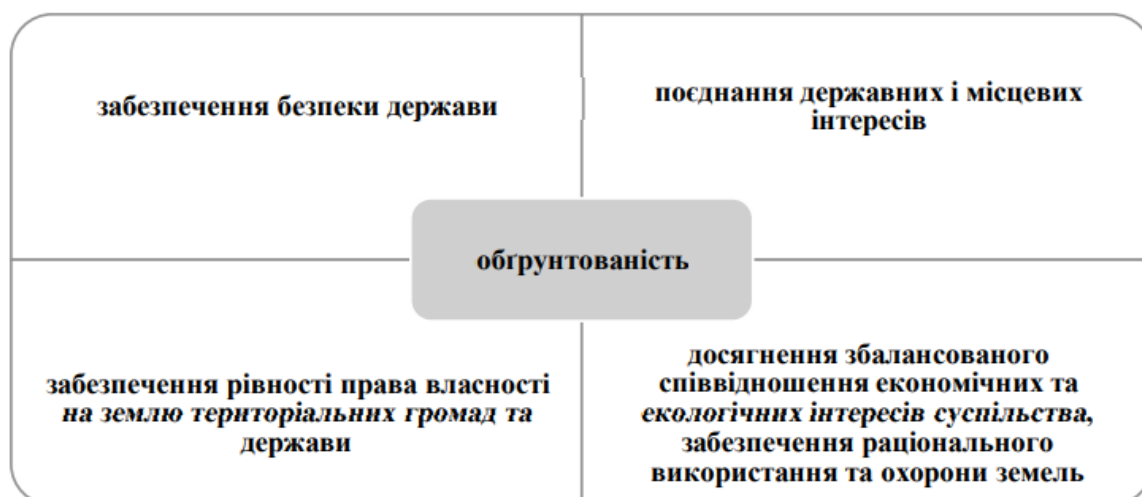


Рисунок 13. - Принципи, які лежать в основі розмежування земель державної та комунальної форм власності

Налагоджена робота усіх перелічених засобів на спосіб дала нам можливість ефективно розмежувати землі державної і комунальної форми власності, залучивши до цього процесу органи державної влади і місцевого самоврядування.

Будь-які дії, які відбуваються із земельними ділянками відбувається у відповідності до нормативних актів, які мають цивільно-правовий та публічно-правовий характер. Враховуючи вимоги законодавства земельні ділянки класифікуються за певними видами, в залежності від правочинів, які з ними відбуваються. Такі дії, чи правочини по своїй суті є односторонніми і багатосторонніми (рис.14.).

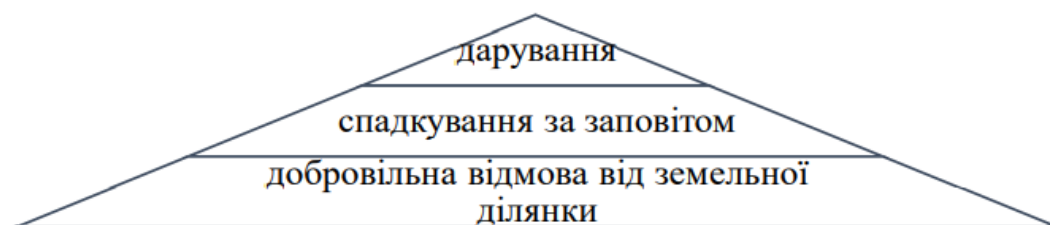


Рисунок 14. - Односторонні правочини відносно земельних ділянок

Якщо брати до уваги ознаки земельних ділянок, якими вона наділена, як об'єкт права, то існує декілька класифікацій правочинів, які можна до таких

ділянок застосовувати. На сьогоднішній день, як первинний так і вторинний ринок земель відбувається за допомогою договорів купівлі-продажу, що і є двостороннім правочином (рис. 15).

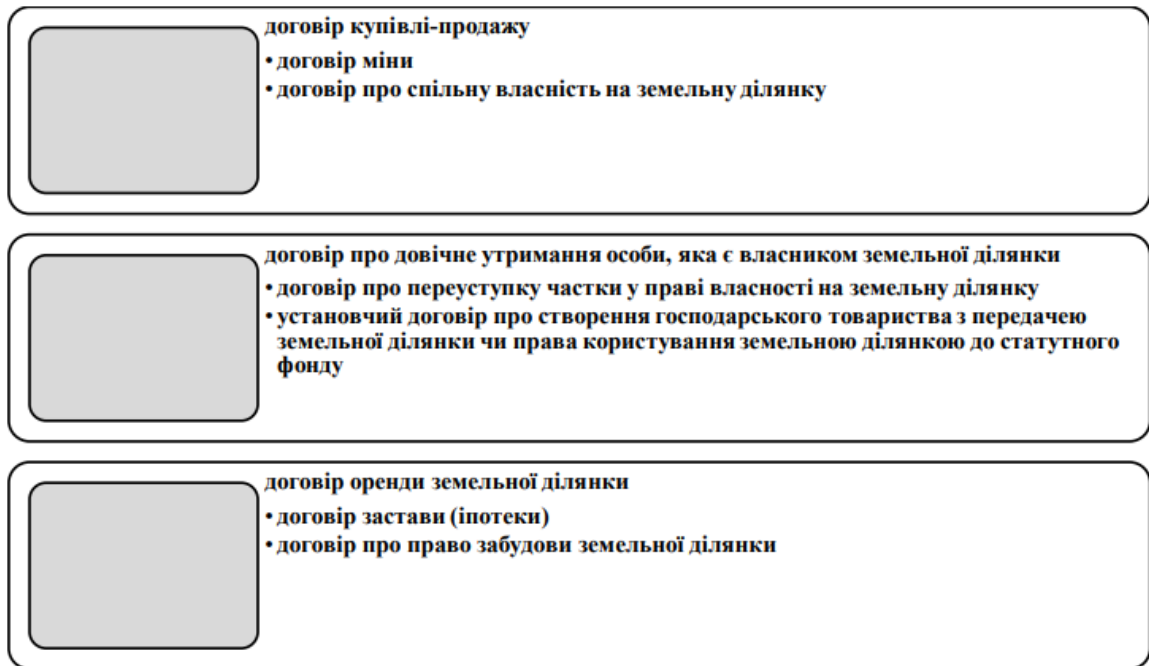


Рисунок 15 - Види договорів купівлі-продажу

Суть договору купівлі-продажу земельної ділянки полягає в тому, що це двосторонній правочин, при якому одна сторона передає у власність другій стороні земельну ділянку, отримуючи за це гроші. Усі поняття, які передбачають договори купівлі-продажу, їх форми та порядок їх укладення прописано Цивільним кодексом України.

На сьогодні найрозповсюдженішим явищем продажу земельних ділянок виступає конкурентний (викуп земельної ділянки під об'єктами нерухомого майна) та договірний продаж, які відбуваються через земельні торги.

Ще одним проте специфічним правочином є кредитний договір (застава та іпотека), забезпечення через банківські установи зобов'язань, гарантій, поручительств, страхування, неустойок.

Усі перелічені вище угоди щодо земельних ділянок у процесі приватизації земель державної і комунальної власності, а також на вторинному ринку землі, за своїм змістом та формою повинні відповідати нормам законодавства. Тому всі угоди повинні обов'язково бути укладеними в письмовій нотаріальній формі та

засвідченими підписами обох сторін. При підписанні таких договорів сплачується державне мито. Ключовим моментом земельної реформи стало підписання 31.03.20 р закону, який запустив з 1 липня 21 р. ринок землі в Україні.

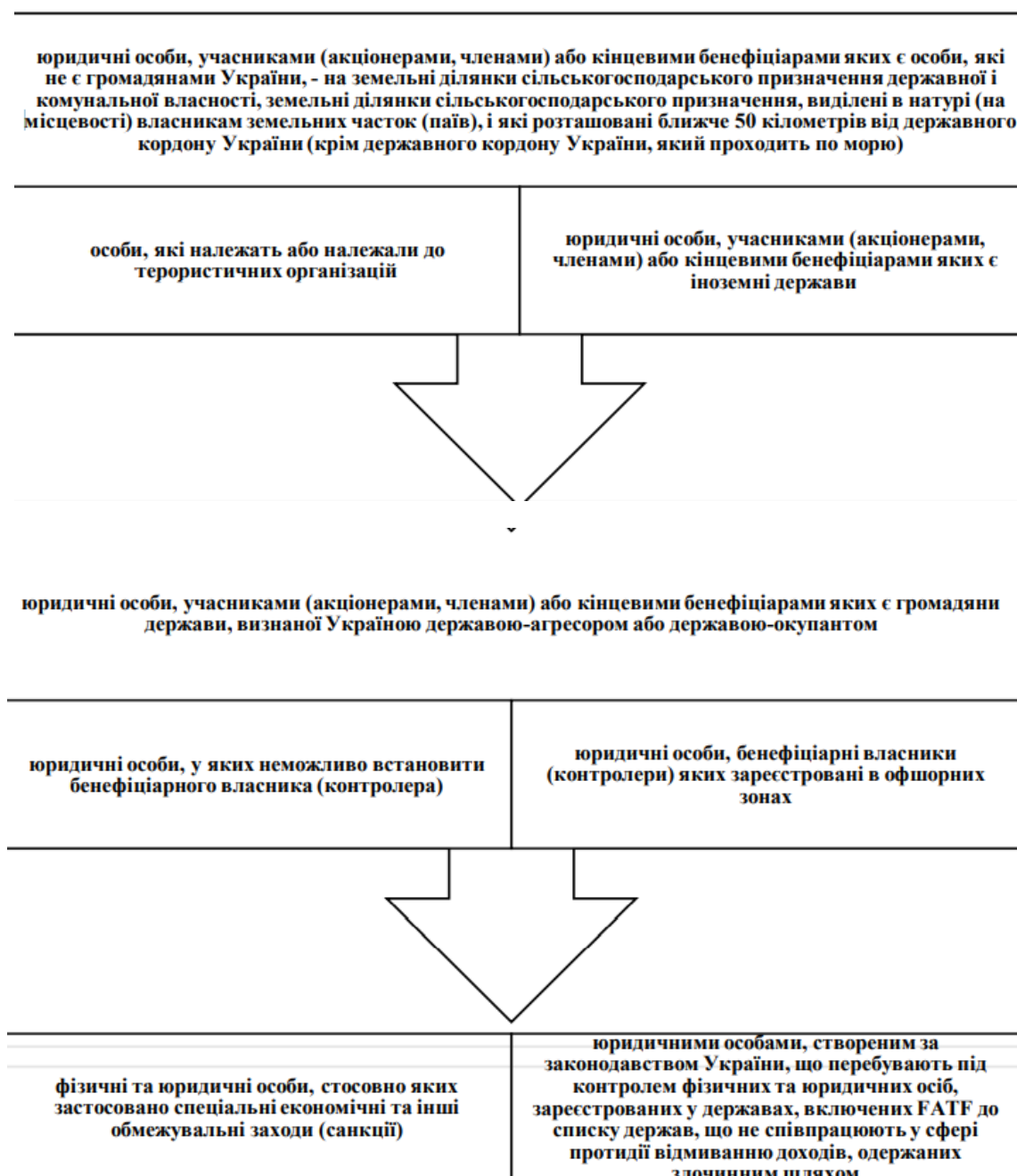


Рисунок 16 - Учасники ринку земель

Отже, для функціонування та роботи ринку землі передувало прийняття дуже багатьох законодавчих актів, логічне та юридично правильне вдосконалення яких привело у кінцевому результаті до очікуваної мети.

РОЗДІЛ 2. ОСОБЛИВОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

2.1. Нормативна грошова оцінка, як елемент ринкових відносин

Однією із складових частин цільного економічного механізму при управлінні земельними ресурсами є грошова оцінка, як нормативна так і експертна. Проте застосування нормативної грошової оцінки містить ряд проблем щодо сучасного методичного забезпечення, оскільки при розрахунку цього виду оцінку не враховуються ринкові інформаційні дані, що в наслідку не може відповідати сучасній кон'юктурі ринку і як результат, ми отримуємо деформації щодо оподаткування землі.

Як відомо, при розрахунках нормативної грошової оцінки земельних ділянок її розділяють на оцінку земель с/г та не с/г призначення та земель населених пунктів. Такий поділ виділили в залежності від поєднання галузі на територіях та їх частинах, які мають можливість відновлювати специфіку своїх земельних ресурсів із застосуванням конкретні коефіцієнти подібності.

З 1995 року по 2016 р. домінуюче місце належало природно господарській моделі, яка протягом усіх цих років закріплювалась різного роду Порядками та Методиками щодо її розрахунку. Особливості по її розрахунку мають місце в таких законодавчих документах, як Конституція України (розуміння платності землі), Податковий кодекс (прописує процедуру нарахування земельного податку і орендної плати), Земельний кодекс (говорить про те, що це підвид грошової оцінки, що виступає складовою частиною державного земельного кадастру), Закон України «Про оцінку земель» (описує критерії оцінки, усі сфери її застосування, нормативно-методичне забезпечення земельно - оціночного процесу, порядок здійснення і фінансування оцінки, основи для розробки, склад, зміст та затвердження документації), «Про оренду земель», «Про землеустрій», «Про державний земельний кадастр», «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», «Про державну підтримку сільського господарства України» тощо.

Так до 2016 р. застосовувалася масова оцінка земель, яка була розрахована

одноразово і не поновлювалася. В її основу була взята практика європейських країн, яка ґрунтувалася на капіталізації чистого операційного чи рентного доходу, а саме визначення вартості землі залежно від її дохідності. Вона виконувалася в такій послідовності: Україна далі область, далі район, далі господарство, далі земельна ділянка. Так вона була проведена на усіх без винятку сільськогосподарських угіддях до 1995 р. Проте вона потребувала оновлення в період 5-7 років. Проте навіть ці зміни не дали можливості врахувати підвищення продукції у її собівартості, а також не було враховано об'єктивність та достовірність даних ДЗК.

Саме тому науковці працювали далі над вдосконаленням методик по розрахунку. Так Мартин А. Г. запропонував ввести норматив капіталізованого рентного доходу станом на 01.01.2012 р., і розрахунок здійснювати в такій послідовності: Україна, далі область, далі природно-сільськогосподарський район, далі угіддя. Згідно його методики загальний рентний дохід розраховують як сума абсолютного і диференціального рентних доходів, тоді як диференціальний рентний дохід повинен враховувати: рентний дохід від частини результату операційної діяльності сільськогосподарських підприємств, витрат на виплату орендної плати власникам земельних ділянок, сплати оренди за землі державної і комунальної форм власності.

Крім цього було запропоновано розраховувати НГО земель с/г призначення беручи усю посівну площу та обсяг валового виробництва рослинництва на усю продукцію із вирощених сільськогосподарських культур. Аби побачити результат по запропонованому підході, було взято фактичні дані зі статистики, а саме фінансово-економічні показники щодо діяльності сільськогосподарських підприємств. В результаті було отримано нормативну грошову оцінку 1 га ріллі по державі в період з 1990 до 2016 року. Так вона склала 3005,2 грн/га (1990 р.) до 48526,3 грн/га (2016 р.). Проте цей результат був меншим від розрахунку по методиці А. Г. Мартина практично в половину.

Як знаємо аграрний ринок з кожним роком зазнає змін і це в свою чергу відображається на економічних значеннях результатів господарської діяльності

сільськогосподарських підприємств як у сільському господарстві в цілому, так і окремо по галузях.

Є вчені які пропонують при розрахунку не враховувати витрати на внесені добрива, а брати до уваги лише фактичну врожайність тої чи іншої культури. Так ними було проведено ряд досліджень, які спрямовані на вдосконалення при розрахунку НГО ріллі. В першому випадку визначалася природна урожайність культур за рахунок внесення добрив, так вдалося збільшити потенційну врожайність на 21% (табл. 1.)

Таблиця 1 – Природна врожайність культур за рахунок внесення добрив

Сільськогосподарська культура	Продуктивна здатність родючості ґрунтів, ц/га	
	природної	потенційної
Озима пшениця	28,0	38,0
Ярий ячмінь	24,0	30,0
Озимий ячмінь	30,0	39,0
Горох	24,0	27,0
Середнє по Україні	26,5	33,5

Другий варіант – це врахування природної врожайності зернових культур в цілому по державі. Так, як період оновлення 5-7 років, дослідження відбувалось теж в такому проміжку, поточна врожайність від 25,0 до 38ц/га, а в середньому по державі 32 ц/га. Найменша врожайність була в 2012 р., а найбільша в 2015 р. Беручи до уваги той факт, що шляхом внесення добрив підвищується урожайність, знаходимо природну врожайність через зменшення фактичної на 21 %. Тоді природна урожайність у 2015 р. буде становити 29 ц/га., а середня за період дослідження складе: $(23,2+19,9+24,1+29,6+29)/5=25,2$ ц/га (табл. 2.).

Таблиця 2. – Розрахунок природної та потенційної урожайності зернових в цілому по державі

Рік	Урожайність зернових та зернобобових (без кукурудзи), ц/га	
	фактична	природна
2011	29,3	23,2
2012	25,1	19,9
2013	30,5	24,1
2014	37,4	29,6
2015	36,6	29,0
Середнє по Україні	31,8	25,2

Далі в (табл.3) покажемо вплив виробничих витрат під час вирощування зернових культур, врахувавши той факт, що витрати на мінеральні добрива становили в середньому 21%.

Таблиця 3 – Врахування виробничих затрат під час вирощування зернових в цілому по державі

Рік	Виробничі витрати на 1 га, грн	Питома вага витрат на добрива, %	Виробничі витрати на 1 га без мінеральних добрив, грн
2011	2891,6	21	2284,4
2012	3523,9	22	2748,6
2013	4209,0	21	3325,1
2014	5174,2	18	4242,8
2015	6654,4	23	5123,9
Середнє по Україні	4490,6	20	3545,0

Як видно із таблиці ріст вирощування зернових культур є найвищим в той період коли і затрати є найвищими. Так швидкість росту врожайності близько 13%, швидкість в рості ціни на реалізацію близько 29%, тоді як швидкість росту витрат близько 24%.

Як бачимо із таблиці 4 середня вартість реалізації зернових становила 138 грн/ц, 159 грн/ц, 141грн/ц, 186 грн/ц та 284 грн/ц, а середня ціна за період нашого дослідження 181 грн/ц., виробничі витрати – близько 3600 грн/га.

Таблиця 4. – Швидкість приросту урожайності зернових, вартість її реалізації і витрат по державі в цілому

Рік	Витрати, грн/га	Індексе	Ціна реалізації, грн/ц	Індексе	Урожайність зернових та зернобобових (без кукурудзи на зерно), ц	Індексе
2010	2140,7		107,1		23,2	
2011	2891,6	1,3508	137,1	1,2801	29,3	1,2629
2012	3523,9	1,2187	158,1	1,1532	25,1	0,8567
2013	4209,0	1,1944	140,1	0,8861	30,5	1,2151
2014	5174,2	1,2293	185,7	1,3255	37,4	1,2262
2015	6654,4	1,2861	283,2	1,525	36,6	0,9786
Темп росту за рік, %		133		128		112
Темп приросту, %		33		28		12

Звідси і вартість реалізації з 200 грн/ц зменшилася практично на 6% і склала близько 180 грн/га.

Далі у таблиці 5 показано обчислення нормативної грошової оцінки за показниками дослідження.

Таблиця 5. – Розрахунок обчислення нормативної грошової оцінки 1 га ріллі по Україні (враховуючи витрати)

Показник	Значення
Урожайність зернових та зернобобових (без кукурудзи), ц/га	25,2
Середня ціна реалізації 1 ц зерна, грн	171,8
Валова продукція з 1 га, грн	4329,4
Виробничі витрати на 1 га, грн	2801,0
Норматив витрат (35 %), грн	980,4
Витрати з нормативом, грн	3781,4
Диференціальний рентний дохід, грн/га	548,0
Диференціальний рентний дохід, ц/га	3,2
Абсолютний рентний дохід, ц/га	1,6
Загальний рентний дохід, ц/га	4,8
Нормативна грошова оцінка, грн/га	27213,1

Як видно з таблиці, нормативна грошова оцінка 1 га враховуючи природну врожайність складе близько 28000 грн/га.

Як відомо весь ґрунтовий покрив території нашої країни є поділений на просторові зони, які є виділені відносно показників зволоження та температурних періодів. Окрім цього на урожайність культур вагомий вплив має кількість опадів, які випадають у різні періоди вегетації рослин. Саме через це при розрахунках

використано річні показники, також взято до уваги бал бонітету ґрунту, вміст гумусу та гідротермічний коефіцієнт.

Такі розрахунки проведено по природно-сільськогосподарських районах Хмельницької області (табл. 6).

Таблиця 6. – Статистичні дані по ріллі Хмельницької області

Природний сільськогосподарський район	Бал бонітету	Вміст гумусу	Гідротермічний коефіцієнт	Коефіцієнт інфраструктури
Хмельницький	53	3,15	0,402	1,200
Кам'янець-Подільський	52	3,21	0,405	1,005
Білогірський	52	3,25	0,410	1,200
Дунаєвський	51	3,94	0,410	1,200
Городоцький	54	3,9	0,394	1,000
Летичівський	51	3,58	0,396	1,2100
Хмельницька область	53	3,48	0,390	1,0150

Якщо аналізувати адміністративні райони Хмельницької області в розрізі коефіцієнта інфраструктури бачимо що він коливається в рамках 1,005 до 1,21. Найвищий показник має Летичівський район це 1,2100, а найнижчий у Кам'янець-Подільський – 1,005.

Таблиця 7 – Порівняльна таблиця між вдосконаленою і діючою нормативною грошовою оцінкою 1 га ріллі по природно-сільськогосподарських районах Хмельницької області

Природний сільськогосподарський район	Вдосконалена НГО	Діюча НГО	Різниця між вдосконаленою НГО та діючою, грн.	Різниця між вдосконаленою НГО та діючою, %
Хмельницький	35349,7	31569,26	3780,44	11
Кам'янець-Подільський	35896,9	31569,26	4327,64	12
Білогірський	35987,20	31569,26	4417,94	12
Дунаєвський	36425,71	32569,15	3856,56	11
Городоцький	35752,52	34269,36	1483,16	4
Летичівський	35125,45	31423,23	3702,22	11

Як видно із таблиці 7 нормативна грошова оцінка 1 га ріллі врахувавши

загальний коефіцієнт диференціації є найвищою в Дунаєвському природно-сільськогосподарському районі Хмельницької області та становить 36425,71 грн/га, і це на 11 % більше від діючої Методики, а найнижча в Летичівською – 35125,45 грн/га, і це на 8% більше від діючої Методики.

Далі подамо приклади розрахунку оцінки для багаторічних насаджень. Так у таблиці 8 можемо спостерігати коливання відносно урожайності в різні періоди, яка склала 130 ц/га, 73 ц/га, 40 ц/га відповідно.

Таблиця 8. – Моніторинг щодо урожайності багаторічних насаджень

Рік	Плоди	Виноград	Ягоди
2011	73,4	63,7	31,5
2012	84,2	57,4	34,3
2013	172,2	77,9	42,9
2014	203,0	85,7	43,9
2015	102,4	77,7	40,8
Середнє по Україні	127,0	72,5	38,7

Далі у таблиці 9 покажемо затрати, які припадають на вирощування тих чи інших багаторічних насаджень.

Таблиця 9. – Моніторинг затрат

Рік	Плоди	Виноград	Ягоди
2011	17101,47	14301,92	49313,88
2012	19729,74	13517,13	48295,43
2013	14067,02	14928,76	46284,38
2014	28342,86	17757,04	60272,94
2015	36048,90	25009,30	51401,88
Середнє по Україні	23058,00	17102,80	51113,70

У наступній (табл. 10) показано середню вартість щодо реалізації багаторічних насаджень.

Таблиця 10. – Середня вартість в грн/ц багаторічних насаджень

Рік	Плоди	Виноград	Ягоди
2011	274,68	352,65	1396,13
2012	255,04	406,51	1480,41
2013	208,02	386,50	1225,82
2014	234,82	333,56	1526,48
2015	537,14	651,30	2345,53
Середнє по Україні	301,90	426,10	1594,90

Як бачимо із таблиці за найбільшу вартість можна продати ягідну продукцію, це приблизно 1000-3000 грн/ц, а найдешевшими в продажі є продукція плодів 200-600 грн/ц.

В таблиці 11 показано структуру посівних площ для багаторічних насаджень.

Таблиця 11 – Посівні площі багаторічних насаджень

Рік	Плоди	Виноград	Ягоди	Усього
2011	36864,0	46819,0	1639,0	85322,0
2012	33724,0	46268,0	1670,0	81662,0
2013	59041,0	46792,0	1671,0	107504,0
2014	58003,0	25478,0	1896,0	85377,0
2015	26067,0	24001,0	2446,0	52514,0
Середнє по Україні	42739,8	37871,6	1864,4	82475,8
Питома вага, %	51,8	45,9	2,3	100

У наступній таблиці 12 покажемо вартість, за яку реалізуємо як багаторічні насадження так і зернові культури в період дослідження.

Таблиця 12 – Ціна реалізації зернових та багаторічних насаджень

Культура	Урожайність (Ун), ц/га	Ціна, грн/ц	Вартість продукції, грн/га	Витрати, грн/га	Норматив витрат (35%), грн	Чистий дохід, грн/га	Питома вага культури в структурі посівів	Дохід за вагою, грн/га
Плоди	127,0	301,90	38341,30	23058,0	8070,3	7213,00	0,518	3736,3
Виноград	72,5	426,10	30892,30	17102,8	5986,0	7803,52	0,459	3581,8
Ягоди	38,7	1594,90	61722,60	51113,7	17889,8	-7280,90	0,023	-167,5
Усього	x	x	x	x	x	x	x	7150,7
Зернові та зернобобові	x	180,84	x	x	x	x	x	x
Еквівалентна врожайність, ц/га	x		x	x	x	x	x	39,54

Маючи такі показники зробимо розрахунок щодо зернових, але найперше мусимо перевести її значення до природної величини, тобто зменшимо отриманий показник на Врахувавши все перечислене можемо зробити обчислення по зернобобових культур, тому для приведення її до 21 % тоді отримаємо величину 32,7 ц/га. Ціну готової продукції розраховуємо способом перемноження вартості зернових за яку ми її можемо реалізувати та урожайність. Так її значення будуть 64567,4 грн/га, а це на 13478, 3 грн/га, тобто на 26 % більше значення за чинну (табл. 13).

Таблиця 13 - Нормативна грошова оцінки 1 га багаторічних насаджень в цілому по державі (до 2016 р.)

Показник	Одержане значення
Урожайність зернових культур, ц/га	32,7
Середня ціна для реалізації 1 ц зернових, грн	192,7
ВВП з 1га, грн	6254,6
Виробничі затрати на 1га, грн	3001,2
Норматив щодо витрат, грн (35%)	995,7
Витрати + норматив, грн	4005,8
Диференціальний рентний дохід, грн/га	1752,4
Диференціальний рентний дохід, ц/га	10,21
Абсолютний рентний дохід, ц/га	1,60
Сумарний рентний дохід, ц/га	10,54
Розрахована НГО, грн/га	64567,4

Проведемо обчислення грошової оцінки на 1 га багаторічних насаджень у розрізі адміністративно-територіальних областей держави. Із розрахунків можна побачити, що найнижчою є оцінка в Тернопільській області – 43112,8 грн/га, а найвищою в Рівенській області - 87543,3. Що стосується оцінки по регіонах то найбільшою вона є Білогірського ПСР Хмельницької області, а найменша в Летичівському (табл. 14).

Таблиця 14 - Розрахункові значення щодо багаторічних насаджень в розрізі природно-сільськогосподарських районів Хмельницької області

ПСР	Бал бонітету ґрунту	Гумус	Коеф. термічний	Коеф. інфр-ри
Хмельницький	1,0	0,980	0,402	1,100
Кам'янець-Подільський	1,0	0,940	0,405	1,200
Білогірський	1,0	0,970	0,410	1,100
Дунаєвський	1,030	1,200	0,410	1,100
Городоцький	1,0	1,200	0,394	1,100
Летичівський	1,0	1,200	0,396	1,105

Найвище значення показника відносно сумарного коефіцієнта диференціації - 1,030 в Дунаєвському районі, а найнижче 1,0 в усіх інших районах Хмельницької області (табл. 15).

Таблиця 15 - Розрахунок сумарного коефіцієнта в розрізі районів Хмельницької області щодо багаторічних насаджень

ПСР	Бал бонітету ґрунту	Гумус	Коеф. термічний	Коеф. інфр-ри	Сумарний коефіцієнт
Хмельницький	1,0	0,980	0,402	1,100	1,001
Кам'янець-Подільський	1,0	0,940	0,405	1,200	1,010
Білогірський	1,0	0,970	0,410	1,100	1,150
Дунаєвський	1,030	1,200	0,410	1,100	1,009
Городоцький	1,0	1,200	0,394	1,100	1,016
Летичівський	1,0	1,200	0,396	1,105	1,150

Можемо побачити, що відмінність між двома методиками досягає близько 25%. Найвища оцінка 91322,8 грн/га в Дунаєвському районі, а найнижча - 86430,9 грн/га в Хмельницькому районі (табл. 16).

Таблиця 16 - Вдосконалена та чинна НГО відносно багаторічних насаджень у розрізі районів Хмельницької області

ПСР	Удосконалена НГО	Діюча НГО	Різниця у грн	Різниця, %
Хмельницький	86430,9	76689,36	10026,40	15,9
Кам'янець-Подільський	88294,5	78126,21	9826,54	16,1
Білогірський	88837,0	79551,06	100236,45	14,5
Дунаєвський	91322,8	76698,36	14859,75	24,8
Городоцький	89381,6	76699,36	13256,98	20,4
Летичівський	88837,0	78126,2	10065,52	17,6

Наступним кроком для нас є розрахунок НГО для сінокосів. Для цього спочатку потрібно перевести урожайність багаторічних трав в урожайність вівса згідно перевідної кормової одиниці. Вибираємо середнє по роках і в цілому по державі. Звідси маємо значення урожайності, яке складе 39,9 ц/га (табл. 17).

Таблиця 17 - Урожайність багаторічних трав на сіно, в цілому по державі, ц/га

Рік	Урожайність
2011	38,0
2012	39,4
2013	38,3
2014	48,9
2015	34,9
Середнє по Україні	39,9

Переводимо цю урожайність в кормові одиниці і отримуємо виражену урожайність вівса, яка склала близько 22 ц/га (табл. 18).

Таблиця 18 - Урожайність вівса, ц/га

Урожайність	Вихід сіна, ц/га	Вміст кормових одиниць в 1 кг корму, кг	Вихід кормових одиниць з 1 га, ц к. од.	Урожайність вівса, ц/га
Багаторічні трави на сіно	39,9	0,54	21,55	21,55

Оскільки НГО 1 га сінокосів в цілому по державі становила 7574,2 грн/га, ми її множимо на сумарний коефіцієнт диференціації по кожній із областей. Так найменшою вона є у Черкаській області – 6132,9 грн/га, а найвищою в Вінницькій

- 8907,5 грн/га. Щодо районів області нашого дослідження, то бал бонітету 1 га сіножатеї дорівнює 27, найменший він у Хмельницькому - 25, а найвищий - 28 - у Кам'янець-подільському, Білогірському та Летичівському районах Хмельницької області (табл. 19).

Таблиця 19 - Вихідна інформація по сінокосах Хмельницької області

ПСР	Бал бонітету ґрунту	Гумус	Коеф. термічний	Коеф. інфр-ри
Хмельницький	25	3,00	0,352	1,100
Кам'янець-Подільський	28	3,52	0,354	1,035
Білогірський	28	3,54	0,330	1,100
Дунаєвський	27	3,94	0,330	1,100
Городоцький	27	3,82	0,318	1,100
Летичівський	28	3,41	0,320	1,015
Хмельницька область	27	3,42	0,325	1,011

Далі визначаємо сумарний коефіцієнт диференціації сінокосів на рівні регіону в природно-сільськогосподарських районах Хмельницької області та робимо порівняльну таблицю по різниці між діючою та вдосконаленою нормативною грошовою оцінкою (табл. 20).

Таблиця 20 - Порівняння нормативної грошової оцінки по сінокосах

ПСР	Удосконалена НГО	Діюча НГО	Різниця у грн	Різниця, %
Хмельницький	7764,0	6908,73	855,27	12,4
Кам'янець-Подільський	8091,8	7633,44	458,36	6,0
Білогірський	8105,7	7633,43	472,27	6,2
Дунаєвський	8294,0	7391,87	902,13	12,2
Городоцький	8161,5	7391,86	769,64	10,4
Летичівський	8147,6	7633,44	514,16	6,7

Як бачимо з таблиці, найвищою нормативна грошова оцінка 1 га сіножатеї 8294,0 грн/га в Дунаєвському природно-сільськогосподарському районі, а це 12,2 % від діючої, а найнижча – 7764,0 грн/га – у Хмельницькому.

Ідентичні розрахунки проведемо і відносно пасовищ на вихід зеленої маси багаторічних трав сільськогосподарських підприємств.

В результаті отримаємо таку ж порівняльну таблицю і по пасовищах (табл. 21).

Таблиця 21 - Порівняння нормативної грошової оцінки по пасовищах

ПСР	Удосконалена НГО	Діюча НГО	Різниця у грн	Різниця, %
Хмельницький	6764,0	7001,5	-256,47	-6,2
Кам'янець-Подільський	7091,8	6954,25	89,25	0,9
Білогірський	7200,7	7156,45	25,74	1,1
Дунаєвський	8158,0	8001,98	101,2	2,4
Городоцький	8134,5	8302,6	269,56	-5,8
Летичівський	8093,1	7985,26		1,9

Нормативна грошова оцінка 1 га пасовищ по природно-сільськогосподарському районі Хмельницької області змінюється в межах 8302,6-6954,25 грн/га, а різниця від чинної складе -6,2–2,4 %.

Як видно з проведених розрахунків маючи бал бонітету, вміст гумусу, значення інфраструктурою і гідротермічного коефіцієнта маємо можливість вплинути через природно-кліматичні та якісно-територіальні умови на нормативну грошову оцінку. Позитивним фактором при таких розрахунках є те, що на результат впливають саме діючі на момент оцінки показники.

У таблиці 22 показано результат таких розрахунків на рівні держави в розрізі угідь.

Таблиця 22 - Розрахунок нормативної грошової оцінки в розрізі угідь по державі

Показник		Рілля	Багаторічні насадження	Сіножаті	Пасовища
Удосконалена методика		27213,1	61626,4	6463,1	5896,2
Чинна методика		27562,0	50202,0	6563,0	5015,0
Різниця між удосконаленою та чинною методиками	грн	-348,9	11424,4	-99,9	881,2
	%	-1,3	22,8	-1,5	17,6

Окрім цього для підвищення нормативної ціни можна при розрахунках використати природну врожайність культур, тоді отримаємо наступні результати (табл. 23).

Таблиця 23 - Розрахунок нормативної грошової оцінки через природну врожайність

Область	Варіант удосконаленої методики			Чинна методика № 831 від 16.11.2016 р.	Різниця між удосконаленою та чинною методиками, %		
	1	2	3		1	2	3
Вінницька	24274,1	34600,9	43564,4	27184,0	-10,7	27,3	60,3
Волинська	24763,9	35299,1	596,8	21806,0	13,6	61,9	-97,3
Дніпровська	30505,9	43483,8	51322,4	30251,0	0,8	43,7	69,7
Донецька	34560,6	49263,6	44757,9	31111,0	11,1	58,3	43,9
Житомирська	23539,3	33553,5	6564,5	21411,0	9,9	56,7	-69,3
Закарпатська	30505,9	43483,8	13129,0	27268,0	11,9	59,5	-51,9
Запорізька	29662,3	42281,3	42967,6	24984,0	18,7	69,2	72,0
Івано-Франківська	27866,2	39721,2	22677,3	26087,0	6,8	52,3	-13,1
Київська	25716,4	36656,7	23870,9	26531,0	-3,1	38,2	-10,0
Кіровоградська	35050,5	49961,8	55499,8	31888,0	9,9	56,7	74,0
Луганська	31540,0	44957,8	37596,6	27125,0	16,3	65,7	38,6
Львівська	26124,6	37238,6	5967,7	21492,0	21,6	73,3	-72,2
Миколаївська	27621,3	39372,1	48338,5	27038,0	2,2	45,6	78,8
Одеська	29716,7	42358,9	46548,2	31017,0	-4,2	36,6	50,1
Полтавська	34968,8	49845,4	42967,6	30390,0	15,1	64,0	41,4
Рівненська	24845,6	35415,5	4774,2	21938,0	13,3	61,4	-78,2
Сумська	32274,7	46005,2	35806,3	26793,0	20,5	71,7	33,6
Тернопільська	29553,4	42126,2	36403,1	29035,0	1,8	45,1	25,4
Харківська	35349,8	50388,5	57290,1	32237,0	9,7	56,3	77,7
Херсонська	26995,4	38479,9	38790,2	24450,0	10,4	57,4	58,7
Хмельницька	29771,1	42436,5	31628,9	30477,0	-2,3	39,2	3,8
Черкаська	33853,1	48255,0	43564,4	33646,0	0,6	43,4	29,5
Чернівецька	25226,5	35958,5	28048,3	33264,0	-24,2	8,1	-15,7
Чернігівська	26941,0	38402,3	13725,8	24065,0	12,0	59,6	-43,0
Україна	27213,1	38790,2	38790,2	27562,0	-1,3	40,7	40,7

Отже, завершальним етапом державного регулювання стало проведення загальнонаціональної всеукраїнської нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, в результаті було оновлено усі її показники. Така нормативна оцінка на сьогоднішній день є доступною через створений портал, а її завданням є показати актуальну інформацію для нарахування податків, оновлення бази ДЗК в розділі оцінки земель. Цей портал дає можливість проводити он-лайн-розрахунки. Кожна без винятку земельна ділянка, яка знаходиться за межами населених пунктів була оцінена за оновленими інформаційними даними, що в свою чергу дало можливість зекономити кошти на розроблення документацій по оцінці.

Нормативна грошова оцінка виступає головним фактором ефективного управління земельними ресурсами населених пунктів, але її проблемами на сьогодні є: низький рівень забезпечення інформаційними даними, нестиковість в видах документацій, не оновлені генеральні плани та не повна розмежованість державної і комунальної форми власності, тощо.

Результатом НГО є технічна документація. По окремій земельній ділянці

надається витяг з технічної документації.

Детальний аналіз нормативної грошової оцінки земель від етапів її формування до сучасного дає можливість нам зробити висновки про те, що є присутніми, як позитивні так і негативні сторони. Так до реалій сьогодення не можна застосовувати невідповідності між землепорядними та містобудівними документаціями, суперечності породжує невизначений документально порядок границь населених пунктів та окремих земельних ділянок. Проте, робота геопорталу загальнонаціональної всеукраїнської нормативної грошової оцінки земель це той позитивний елемент, який абсолютно прозоро та доступно дає змогу йти в ногу з часом.

2.2. Модель ефективного управління землями сільськогосподарського призначення

Вкрай важливе місце у сільському господарстві з всіх існуючих земельних ресурсів у сьогоденні належить землям сільськогосподарського призначення. Як знаємо, сільське господарство забезпечує продуктами харчування усе населення нашої планети, а це означає що йому належить провідне місце у продуктивній безпеці кожної держави. Якщо переглянути цифри, то сільському господарству, а саме економічному ефекту від його використання належить біля 15% валової доданої вартості. Саме сільське господарство є найбільшим наповнювачем бюджету усіх рівнів нашої держави, а сільське населення, яке безпосередньо бере участь у його виробництві це практично половина по кількості населення нашої країни. Саме воно є імпульсом та головним постачальником експорту у державі, як по масштабності так і по конкурентоспроможності.

Ще одним дослідженням стане оцінка земельного капіталу, елементів його інтелектуальної частини, а саме технологічного, соціального, інституціонального, трансакційного і природної складової в цілому в державі та розрахунок урожайності на рівні регіонів, який проведено відносно організаційно-правових форм щодо категорії земель сільськогосподарського призначення.

Протягом деяких років можна спостерігати явище мізерної заробітної плати

у людей, які зайняті в сільського господарстві, через це люди часто звільняються, а сама галузь зазнає негативних змін. За допомогою кореляційно-регресійної моделі проведено невеличке дослідження, яке показує чи є можливість вплинути на ці негативні явища, і як кардинально поміняти ситуацію.

Так, за результатами кореляційно-регресійного аналізу можна побачити, що в загальному ця модель є якісною, тобто показує що усі ці показники можливо покращити, а це в кінцевому результаті сприятиме розвитку сільського господарства, та поверне селянина додому. Окрім цього аналіз дав зрозуміти, що усі взяті до уваги фактори мають прямий вплив на результат, тобто на вихід с/г продукції та його економічну складову.

Отже, для проведення даного дослідження було взято всі необхідні дані та складено модель наступного вигляду:

$$Y=54,89+1,05X_1+1,90X_2-0,72X_3 \quad (1)$$

Було використано 1000 експериментальних досліджень щодо обмежень, які слугують комплексом випадкових змінних отриманих раніше значень. Верхньою границею стало найбільше значення, а нижньою відповідно найменше значення (табл. 24).

Таблиця 24 - Вихідні дані для дослідження

Показник	Мінімум	Максимум
Вартість 100 га сільськогосподарських угідь, тис. грн	2357	3065
Вартість трудових ресурсів на 100 га сільськогосподарських угідь, тис. грн	110	154
Чистий прибуток на 100 га сільськогосподарських угідь, тис. грн	465	674
Кількість експериментів	500	

В підсумку здійснених експериментів по кожному із цих показників отримуємо такий результат (табл. 25).

Таблиця 25 - Отримані результати щодо кожного із показників

Показник	Середнє значення	Стандартне відхилення	Мінімум	Максимум	Коефіцієнт варіації
Вартість 100 га сільськогосподарських угідь, тис. грн	2694	207,78	2357	3065	0,08
Вартість трудових ресурсів на 100 га сільськогосподарських угідь, тис. грн	132	12,83	110	154	0,10
Чистий прибуток на 100 га сільськогосподарських угідь, тис. грн	573	59,32	465	674	0,10
Вихід валової продукції на 100 га, тис. грн	959	68,16	847	1086	0,07

Так в результаті дослідження бачимо, що якщо людині підвищити заробітну плату в середньому на 40%, то і виросте кількість виробленої продукції на 45%, якщо перевести в гривні то це майже 1000000 грн на 100 га с/г угідь. Враховуючи що коефіцієнт варіації, який відповідає за швидкість руху змін в досліджуваних величинах склав 0,07, це дає нам можливість говорити при те, що зміни незначні.

Що стосується дослідження в розрізі регіону, то за показник візьмемо фактори, які впливають на ріст орендної плати та дохідність земель через економіко-математичну модель. Спочатку потрібно зробити аналіз прибутковості підприємств, які вирощують сільськогосподарські культури на прикладі Хмельницької області по сільськогосподарських районах (табл. 26).

Потрібно сказати, що оскільки переважна більшість сільськогосподарських підприємств вирощує озиму пшеницю, то і розрахунки проводилися саме за її показниками. Як бачимо маючи інтервал врожайності озимої пшениці до 20 є підприємства, які вирощуючи озиму пшеницю є неприбутковими. Це стосується Хмельницького, Білогірського та Дунаєвського природно-сільськогосподарського районів.

Ідентичні дослідження проведено для соняшника, його виробництво практично на 90% підприємств є прибутковим. Виняток склали 2 райони, проте збитковість є незначною.

Таблиця 26 - Аналіз господарств щодо врожайності озимої пшениці в Хмельницькій області

Інтервали врожайності озимої пшениці	Кількість господарств	Урожайність, ц/га	Повна собівартість, грн/га	Чистий дохід, грн/га	Окупність витрат	Диференціальний дохід, грн/га	Прибуток (збиток), грн/га
(1) Хмельницький природно-сільськогосподарський район							
до 20	2	19,2	4942,9	4280,2	0,9	-2392,7	-662,7
20,1–30	8	26,7	7707,9	8353,5	1,1	-2052,2	645,6
30,1–40	31	35,7	9043,2	16866,3	1,9	4658,0	7823,1
40,1–50	30	44,2	10554,6	17437,2	1,7	3188,5	6882,6
50,1–60	11	53,7	12007,6	21003,9	1,7	4793,6	8996,3
понад 60	5	65,8	15928,4	20919,7	1,3	-583,6	4991,3
у середньому	87	41,5	10130,3	16745,7	1,7	3069,8	6615,4
(2) Кам'янець-Подільський природно-сільськогосподарський район							
до 20	3	14,0	5917,3	10564,8	1,8	2576,4	4647,5
20,1–30	9	26,4	6279,4	10422,9	1,7	1945,7	4143,5
30,1–40	23	35,2	8384,9	10233,9	1,2	-1085,7	1849,0
40,1–50	32	43,9	10481,5	16762,6	1,6	2612,6	6281,1
50,1–60	14	55,2	12712,9	18821,9	1,5	1659,5	6109,0
понад 60	12	76,0	11998,1	31795,9	2,7	15598,5	19797,8
у середньому	93	44,9	9940,7	16584,3	1,7	3164,4	6643,6
(3) Білогірський природно-сільськогосподарський район							
до 20	7	26,6	6703,5	6353,6	0,9	-2696,1	-349,9
20,1–30	13	36,5	8073,0	10902,9	1,4	4,3	2829,9
30,1–40	26	39,1	8733,7	11072,2	1,3	-718,3	2338,5
40,1–50	27	44,6	9837,0	13136,3	1,3	-143,7	3299,3
50,1–60	8	54,8	10802,6	16710,5	1,5	2127,0	5907,9
понад 60	2	71,3	16045,7	16854,5	1,1	-4807,2	808,8
у середньому	57	42,7	9372,3	12386,9	1,3	-265,7	3014,6
(4) Дунаївський природно-сільськогосподарський район							
до 20	2	16,6	5257,7	4149,7	0,8	-2948,2	-1108,0
20,1–30	12	26,8	6112,1	8129,3	1,3	-122,0	2017,2
30,1–40	44	34,7	9391,0	11819,0	1,3	-858,9	2428,0
40,1–50	30	44,9	11553,0	15163,3	1,3	-433,3	3610,3
50,1–60	14	53,5	13315,3	25297,3	1,9	7321,6	11982,0
понад 60	10	72,4	17934,5	25863,3	1,4	1651,7	7928,8
у середньому	112	42,0	10798,3	15121,3	1,4	543,6	4323,0

Що стосується окупності витрат, то можемо побачити результат в межах 1-3,5 рази. Якщо зробити порівняння потаблично, а точніше по культурах, то бачимо, що вирощуючи соняшник господарства несуть більші затрати, а отримують менші прибутки в порівнянні до озимої пшениці. Як бачимо на прибуток кожного із господарств впливають витрати на виробництво культури, які напряму пов'язані із якістю ґрунтів на території господарства і отримана врожайність, яка залежить від рівня технології самого виробництва та із понесених витрат.

Далі визначаємо рівні ресурсного забезпечення господарств, які будуть враховуватися для розроблення проекту розвитку сільських територій

Хмельницької області при складанні задачі оптимізації використання сільськогосподарських угідь.

Наступне дослідження стосуватиметься спроможності агровиробничих груп по районах які придатні вирощувати основні товарні культури (табл. 27). По всіх районах Хмельницької області здійснено аналіз площі ріллі щодо балу бонітету ґрунтів. Як показав проведений аналіз по всіх районах більше 60 % ріллі мають бал бонітету у межах 50–100 балів, це дає можливість говорити про те, що ці ґрунти є придатними для вирощування основних товарних культур. Крім цього майже 500 га має ґрунти з балом бонітету 10–19 балів, що свідчить про те, що є мала ймовірність того, що вирощена на цих ґрунтах продукція дасть прибуток. Ці ґрунти використовувати є економічно не вигідно для господарства, а крім того таке використання завдає ще і екологічної шкоди.

Таблиця 27 - Аналіз площі ріллі за балом бонітету в Хмельницькій області

ПСР	Площа, га	Бал бонітету				
		1	2	3	4	5
		100–50	49–40	39–30	29–20	19–10
1	373579	284434	61219	25645	2247	34
2	244775	167614	48172	25474	3381	134
3	313711	253993	41801	14934	2970	13
4	498028	261726	202393	31526	2328	55
5	268043	201178	46867	15674	4311	13
6	111864	30590	69049	11218	922	85
<i>Усього</i>	<i>1810000</i>	<i>1199535</i>	<i>469501</i>	<i>124471</i>	<i>16159</i>	<i>334</i>

В залежності від агробіологічних вимог культур до навколишнього середовища агровиробничі властивості орних земель ділять за їх придатністю по 5-ти групах. Так, що стосується Хмельницької області то аналіз показав можливість їх розподілу на 4 таких групи, а саме найкращі та придатні з можливістю виробництва усіх культур, до них застосовують усі види агротехніки, і завдяки тому, що продукція яка на них вирощена приносить великий врожай, господарства отримують високу дохідність. Отже, як бачимо якість ґрунту має безпосередній вплив на кількість вирощеної продукції та її якість, що в кінцевому результаті відбивається на прибутках власників господарстві та їхньому бажанні вести свою діяльність в наступні роки.

Якщо говорити про Хмельницьку область, то площа ріллі її складає 2115 тис. га, з

яких 145 тис знаходиться в межах населених пунктів, та 1970 тис. га за їх межами. Щодо ступеня придатності (табл. 28), то для того аби вирощувати пшеницю в Хмельницькій області придатними є 2010,3 тис. га ріллі, ячменю – 1985,5 тис. га, кукурудзи на зерно – 1756,4 тис. га, цукрового буряку – 945,5 тис. га, соняшнику – 1465,2 тис. га.

Таблиця 28 - Ступінь придатності ріллі в Хмельницькій області

Ступінь придатності	Культури				
	Пшениця	Ячмінь	Кукурудза на зерно	Цукровий буряк	Соняшник
Загальна площа, га	1810000	1810000	1810000	1810000	1810000
1	853980	837424	836618	689366	836015
2	783967	804664	671570	206504	538079
3	169937	166216	26869	513531	41809
4	2116	1696	274441	390633	384993
5	0	0	502	9966	9104
1–2 ступеня	1637947	1642088	1508188	895870	1374094
1–3 ступеня	1807884	1808304	1535057	1409401	1415903
1–4 ступеня	1810000	1810000	1809498	1800034	1800896

Ще одним фактором, який має прямий вплив на вирощування сільськогосподарської продукції має такий показник еколого-економічної ефективності, як землепридатність. За цим показником потрібно так сформулювати структуру посівних площ, щоб вона могла забезпечити найкращу дохідність виходячи із природно-кліматичних умов місця вирощування та поживних речовин ґрунту (табл. 29). Результатом такої оптимізації є отримання максимального прибутку, а основною ідеєю отримати дуже велику урожайність на придатній площі ріллі, яка перекриє витрати і принесе доходи. витратам на їх вирощування за відповідною культурою.

Таке дослідження проведено по трьох показниках. В першому випадку бралось до уваги таке використання орних земель, придатність яких впливає на вирощування с\г культур, тих які користуються найбільшим попитом на аграрному ринку дотримуючись усіх нормативів оптимального співвідношення культур у сівозміні.

Таблиця 29 - Залежність дохідності земель від ступеня придатності ріллі Хмельницької області

Цільова функція оптимізації		
$\sum S_{ij} E_{ij} \rightarrow Y_{max},$		
де, i – сільськогосподарська культура;		
j – ступінь придатності до вирощування певної культури;		
S_{ij} – площа ріллі, придатної для вирощування i -ї сільськогосподарської культури;		
E_{ij} – прибуток, одержаний від вирощування i -ї культури на j -й придатній ріллі;		
a_{ij} – посівна площа i -ї культури на j -й придатній ріллі;		
V_{ij} – мінімальний об'єм виробництва товарної продукції i -ї культури на j -й придатній ріллі;		
S_{gv} – законодавчо рекомендована площа посіву конкретної i -ї сільськогосподарської культури;		
Vp – розрахунковий об'єм виробництва товарної продукції i -ї культури		
Варіант 1	Варіант 2	Варіант 3
<i>Максимізація дохідності земель</i>	<i>Залучення до обробітку ріллі четвертого ступеня придатності</i>	<i>Оптимізація землекористування в умовах зростання орендної плати</i>
Обмеження:		
1. Посівна площа має бути менша від площі земель області: $\sum a_{ij} \leq S;$ 2. Придатна для вирощування сільськогосподарських культур площа області має дорівнювати або бути більшою від площі їх посіву: $\sum a_{ij} \leq S_{ij};$ 3. Законодавчо рекомендована площа посіву конкретної i -ї сільськогосподарської культури має дорівнювати або бути більшою від площі їх посіву: $\sum a_{ij} \leq S_{gv};$ 4. Мінімальний об'єм виробництва товарної продукції сільськогосподарських культур має бути менший або дорівнювати розрахунковому об'єму: $\sum V_{ij} \geq Vp;$ 5. Одержані результати розрахунків мають бути позитивні: $a_{ij} \geq 0$	1. Посівна площа має бути менша від площі земель області: $\sum a_{ij} \leq S;$ 2. Законодавчо рекомендована площа посіву конкретної i -ї сільськогосподарської культури має дорівнювати або бути більшою від площі їх посіву: $\sum a \leq S_{gv};$ 3. Мінімальний об'єм виробництва товарної продукції сільськогосподарських культур має бути менший або дорівнювати розрахункового об'єму: $\sum V_{ij} \geq Vp;$ 4. Одержані результати розрахунків мають бути позитивні: $a_{ij} > 0$	1. Посівна площа має бути менша від площі земель області: $\sum a_{ij} \leq S$ 2. Законодавчо рекомендована площа посіву конкретної i -ї сільськогосподарської культури має дорівнювати або бути більшою від площі їх посіву: $\sum a_{ij} \leq S_{gv}$ 3. Одержані результати розрахунків мають бути позитивні: $a_{ij} \geq 0$

Прогнозована питома вага посівних площ склала: зернові культури - понад 70%, кукурудза на зерно – більше 20 %, технічні культури – 10 %. Культури суцільного посіву садять на ґрунтах 1-3 придатності, а технічні та просапні на

грунтах 1-2 придатності. При розрахунках орендна плата бралася до уваги виходячи із нормативної грошової оцінка на рівні 6%. Найвищою є урожайність там де є високий рівень ресурсного забезпечення, а саме, що стосується пшениці, то це - 83 ц/га, ячмінь - 75 ц/га, кукурудза на зерно – 84 ц/га, соняшник – 40 ц/га, цукровий буряк – 500 ц /га, проте і затрати для їх вирощування є найвищими (табл. 30).

Таблиця 30 - Максимізація дохідності земель у Хмельницькій області

Назва	Культура	Фактичний показник	Модельний варіант ресурсозабезпечення			
			високий	достатній	задовільний	низький
Урожайність, ц/га	пшениця	46,7	75	57	50	38
	ячмінь	31,9	70	53	45	32
	кукурудза на зерно	34,5	80	63	50	39
	соняшник	22,7	35	30	25	18
	цукровий буряк	358,8	450	350	300	260
Витрати на 1 га, грн	пшениця	7989,7	12717	10187	9584	7899
	ячмінь	2945,5	9658	7899	7209	7234
	кукурудза на зерно	6434,8	11070	9253	8198	6898
	соняшник	9474,4	11617	11338	10236	9297
	цукровий буряк	23465,5	31439	24161	21777	20489
Коефіцієнт дохідності Кд	пшениця	0,30	0,48	0,35	0,29	0,20
	ячмінь	0,26	0,47	0,34	0,27	0,13
	кукурудза на зерно	0,18	0,54	0,41	0,30	0,22
	соняшник	0,34	0,62	0,49	0,38	0,22
	цукровий буряк	0,30	0,32	0,26	0,19	0,11

Як бачимо із таблиці 30 максимальний чистий дохід з 1 га складає майже 20000 грн, коли є високий рівень ресурсозабезпечення, а при малому рівні ресурсозабезпечення дохід теж є найнижчим - 7000 грн. Оренда – 2000 грн.

Таблиця 31 - Посівні площі вирощування с\г культур Хмельницької області

Показник	Рівень ресурсозабезпечення				Придатна площа посіву, га
	високий	достатній	задовільний	низький	
Площа посіву пшениці, тис. га	1259,4	1257,3	1255,9	1251,8	1807,9
Площа посіву ячменю, тис. га	6,4	8,5	9,9	14,0	1808,3
Площа посіву кукурудзи, тис. га	361,7	361,7	361,7	361,6	1508,2
Площа посіву соняшнику, тис. га	178,9	178,4	178	177,6	895,9
Площа посіву цукрового буряку, тис. га	1,9	2,4	2,8	3,3	1374,1
Загальна площа, тис. га	1808,3	1808,3	1808,3	1808,3	x
Чистий дохід, млн грн	29846,2	22102,1	17588,9	12439,3	x
Чистий дохід на 1 га, грн	16505,09	12222,58	9726,72	6878,99	x
Орендна плата за 1 га, грн	1953,0	1953,0	1953,0	1953,0	x
НГО 1 га ріллі області, грн	32549,2	32549,2	32549,2	32549,2	x
Коефіцієнт дохідності Кд	0,51	0,38	0,30	0,21	x

Що стосується найкращих та середніх за придатністю землі, то звичайно ж

вони потребують менших затрат на добрива проте віддають найбільшу врожайність. Як бачимо дохідність земель залежить від їх ресурсного забезпечення підприємством. При високому рівні ресурсозабезпечення - коефіцієнт дохідності на 1 га - 0,5, при достатньому – 0,4, при задовільному – 0,30, при низькому – 0,2.

Другим є варіант, коли в обробіток залучають рілля, яка відноситься до 4 ступеня придатності (табл. 32). При дослідженні брались до уваги зернові суцільного посіву, цукрові буряки, кукурудза та соняшник. В даному випадку аби підвищити родючість до середніх показників додається більша кількість мінеральних добрив, тобто тут виникають додаткові витрати на ці добрива. Оренда не змінюється, а залишається ідентичною, як і в першому випадку. У структурі виробничої собівартості продукції сільських культур орендну плату закладено на рівні 6 % від нормативної грошової оцінки.

Таблиця 32 - Показники економічної ефективності від виробництва с/г культур в Хмельницькій області при залучені ріллі 4 ступеня придатності

Назва	Культура	Фактичний показник	Модельний варіант ресурсозабезпечення			
			високий	достатній	задовільний	низький
Витрати на 1 га, грн	пшениця	7989,7	13554	10856	10160	8122
	ячмінь	2945,5	10303	8336	7396	7359
	кукурудза на зерно	6434,8	12361	10128	8614	7086
	соняшник	9474,4	12629	11696	10772	9565
	цукровий буряк	23465,5	32126	24652	22179	20730
Коефіцієнт дохідності Кд	пшениця	0,30	0,46	0,33	0,27	0,19
	ячмінь	0,26	0,46	0,33	0,27	0,13
	кукурудза на зерно	0,18	0,50	0,38	0,29	0,21
	соняшник	0,34	0,59	0,48	0,37	0,21
	цукровий буряк	0,30	0,30	0,24	0,17	0,10

В даному випадку виникає ще й ряд інших проблем, так за рахунок того, що є низький рівень ресурсозабезпечення це має негативний вплив на те, що це не дає повністю використовувати орні землі, проте й ті землі, які обробляються не дають бажаних результатів у врожаях. Тому в даному випадку потрібно сподіватися на допомогу з боку держави, яка буде сприяти тому аби господарства під маленькі кредити змогли забезпечити себе новітньою технікою та придбати добривні матеріали. При такому високому ступені ресурсозабезпечення дохідність земель становить лише 0,5, а при низькому – 0,15 (табл. 33).

Таблиця 33 - Посівні площі с\г культур Хмельницької області при ріллі 4 ступеня придатності

Показник	Рівень ресурсозабезпечення				Придатна площа посіву, га
	високий	достатній	задовільний	низький	
Площа посіву пшениці, тис. га	1267,0	1258,5	1257,0	1253,0	1810,0
Площа посіву ячменю, тис. га	6,4	8,5	10,0	14,0	1810,0
Площа посіву кукурудзи, тис. га	362,0	362,0	362,0	362,0	1809,5
Площа посіву соняшнику, тис. га	172,7	178,6	178,2	177,7	1800,0
Площа посіву цукрового буряку, тис. га	1,9	2,4	2,8	3,3	1800,9
Загальна площа, тис. га	1810,0	1810,0	1810,0	1810,0	x
Чистий дохід, млн грн	28143,3	20893,8	16625,1	11624,4	x
Чистий дохід на 1 га, грн	15548,8	11543,5	9185,2	6422,3	x
Орендна плата за 1 га, грн	1953	1953	1953	1953	x
НГО 1 га ріллі області, грн	32549,2	32549,2	32549,2	32549,2	x
Коефіцієнт доходності Кд	0,48	0,35	0,28	0,20	x

Впровадження у виробництво цього варіанту дасть можливість отримати високий прибуток, але в майбутньому це буде сприяти тому, що з кожним роком врожайність буде меншою, ідентично і родючість ґрунтів буде знижуватися, вони в перспективі стануть не придатними для вирощування культур.

Наступним є приклад побудований на такому плануванні сільськогосподарського виробництва, яке готове сплачувати вищі орендні плати проте тим самим площі самих підприємств будуть більшими, що дасть змогу їхньому кращому розвитку та притягне у їх виробництво населення із сіл, які здали паї в оренду цьому підприємству в обіг. Як відомо оренда становить не менше 3% від НГО. Так, що стосується Хмельницької області то станом на 01.01.2021 р. вона склала 35494,30 грн, а мінімальний розмір орендної плати за 1 га ріллі приватної власності в Хмельницькій області — 1115,56 грн/га. Вже сплачений с\г підприємствами області середній розмір орендної плати в 2018 р. склав 1920,73 грн - 5% від НГО. Що стосується виробничої собівартості продукції сільського господарства всіх підприємств області, то оренда склала в 2018 р. - 3%. Ріст орендної плати для високого рівня ресурсозабезпечення склав 21% від НГО, що склало 6258,3 грн/га, для достатнього – 16% - 5269,8 грн/га, для задовільного – 12% - 4523,8 грн/га, для низького – 8% - 2115,8 грн/га.

Так, при максимальному ресурсозабезпеченні витрати на 1 га посівів пшениці складають 19584,5 грн/га, а при низькому – 10256 грн/га (табл. 34).

Таблиця 34 - Економічні показники виробництва сільськогосподарських культур Хмельницької області при рості орендної плати

Назва	Культура	Фактичний показник	Модельний варіант ресурсозабезпечення			
			високий	достатній	задовільний	низький
Витрати на 1 га, грн	пшениця	7989,7	17460	13460	11462	8122
	ячмінь	2945,5	14209	10940	8698	7359
	кукурудза на зерно	6434,8	16267	12732	9916	7086
	соняшник	9474,4	16535	14300	12074	9565
	цукровий буряк	23465,5	36032	27256	23481	20730
Коефіцієнт дохідності Кд	пшениця	0,30	0,34	0,25	0,23	0,19
	ячмінь	0,26	0,33	0,25	0,23	0,13
	кукурудза на зерно	0,18	0,38	0,30	0,25	0,21
	соняшник	0,34	0,47	0,40	0,33	0,21
	цукровий буряк	0,30	0,18	0,16	0,13	0,10

В даному випадку позитивним фактором, який не дає отримати максимального ефекту є те, що в випадках коли у масиві підприємства не всі ділянки є в його оренді, утворюються не цільні масиви, що ускладнює обробіток ґрунту. Знаючи таку ситуацію орендодавці свідомо підвищують пайовикам орендну плату, яка є економічно необґрунтованою, тобто в 15-30% вищою від НГО при низькому рівні ресурсозабезпечення. При високому рівні ресурсозабезпечення ставка орендної плати на 1 га може досягати 20-22%, а дохідність - 0,5, при низькому ресурсозабезпеченні – ставка 8 %, дохідність - 0,25 (табл. 35).

Таблиця 35 - Посівні площі вирощування сільськогосподарських культур Хмельницької області в умовах росту оренди

Показник	Рівень ресурсозабезпечення				Придатна площа посіву, га
	високий	достатній	задовільний	низький	
Площа посіву пшениці, тис. га	1260,6	1258,5	1257,0	1253,0	1810,0
Площа посіву ячменю, тис. га	6,4	8,5	10,0	14,0	1810,0
Площа посіву кукурудзи, тис. га	362,0	362,0	362,0	362,0	1809,5
Площа посіву соняшнику, тис. га	179,1	178,6	178,2	177,7	1800,0
Площа посіву цукрового буряку, тис. га	1,9	2,4	2,8	3,3	1800,9
Загальна площа, тис. га	1810,0	1810,0	1810,0	1810,0	x
Чистий дохід, млн грн	21093,8	16185,9	14272,0	11624,3	x
Чистий дохід на 1 га, грн	11654,0	8942,5	7885,1	6422,3	x
Орендна плата за 1 га, грн	5859	4557	3255	1953	x
НГО 1 га ріллі області, грн	32549,2	32549,2	32549,2	32549,2	x
Коефіцієнт дохідності Кд	0,36	0,27	0,24	0,20	x

Наступним кроком стало складання оптимізаційної моделі задля того аби розроблені варіанти втілити на практиці, тобто отримати реальний результат від використання орних земель у сучасного ринку, враховуючи їх придатність щодо

вирощування деяких видів культур в залежності від рівня їх ресурсної спроможності по окремому господарству. Оскільки прогнозування дохідності земель і резервів задля того аби підвищити орендну плату є актуальним лише в умовах ринку земель сільськогосподарського призначення, потрібно врахувати ще і регіональні особливості різних за придатністю земель і обов'язково їх родючість.

Проведений аналіз витрат на виробництво продукції рослинництва дав можливість із земельної ренти виділити її такі складові частини, як технологічну (усі витрати крім витрат на формування соціальної, інституціональної, трансакційної складової), інституціональну (витрати на мінеральні добрива), соціальну (сума витрат на оплату праці і відрахування на соціальні заходи) та трансакційну (витрат на орендну плату за земельні частки (паї) та майнові паї).

Аби розрахувати сумарну врожайність беремо до уваги інформацію про структуру посівних площ, повну собівартість продукції, урожайність сільськогосподарських культур та рентабельність продукції у відповідності з діючими організаційними та правовими формами. Оскільки кожна культура має різне значення у сівозміні, потрібно розраховувати і розбіжності доходу від ваги в структурі посівних площ по кожній із областей (табл. 36).

Таблиця 36 - Сумарна урожайність на сільськогосподарських підприємствах Хмельницької області

Культура	Валова продукція, грн/га	Витрати, грн/га	Рентабельність	Чистий дохід, грн/га	Поправка на дохід по зернових, грн/га	Питома вага посівів	Розбіжність доходу, грн/га
Пшениця	14556,0	11407,5	27,6	3148,5	0,0	0,3343	0,0
Ячмінь	8805,4	7663,5	14,9	1141,9	-2006,6	0,0672	-134,8
Горох	19183,4	11605,2	65,3	7578,2	4429,7	0,0284	125,8
Кукурудза на зерно	19418,7	13801,5	40,7	5617,2	2468,7	0,1468	362,4
Цукрові буряки	45422,8	35348,5	28,5	10074,3	6925,8	0,0221	153,1
Соняшник	24473,8	14287,1	71,3	10186,7	7038,2	0,3662	2577,4
Соя	17848,0	12739,5	40,1	5108,5	1960,0	0,0323	63,3
Ріпак	17324,2	13450,5	28,8	3873,7	725,2	0,0026	1,9
Картопля	44241,8	18139,3	143,9	26102,5	22954,0	0,0000	0,0
Овочі	135393,1	112359,4	20,5	23033,7	19885,2	0,0001	2,0
Усього	x	x	x	x	x	1,000	3151,01
Собівартість 1 ц пшениці, грн	x	253,50	x	x	x	x	x
Різниця в доході в перерахунку на зерно, ц/га							9,74
Еквівалентна врожайність, ц/га							54,74

Так в середньому по державі середня урожайність пшениці в сільськогосподарських підприємствах склала 60 ц/га, товариствах – 59,25 ц/га, ПП – 53,8 ц/га, кооперативах – 47,52 ц/га, інших підприємствах – 44,25 ц/га, державних – 54,8 ц/га, недержавних підприємствах – 55,12 ц/га. Найменша ціна пшениці 520 грн/ц, найменша урожайність пшениці на гірших ґрунтах - в середньому по Україні у сільськогосподарських підприємствах - 15,8 ц/га, товариствах – 13,8 ц/га, ПП – 15,4 ц/га, кооперативах – 12,3 ц/га, інших підприємствах – 6,3 ц/га, державних – 13,1 ц/га, недержавних підприємствах – 14,1 ц/га (табл. 37).

Таблиця 37 - Середня урожайність на підприємствах різних організаційних та правових форм господарювання

Область	Еквівалентна врожайність, ц/га						
	СПП	ТОВ	ПП	КООПЕРАТИВИ	ІНШІ	ДЕРЖАВНІ	НЕДЕРЖАВНІ
Вінницька	62,11	62,59	62,44	59,87	57,84	48,75	62,26
Волинська	57,28	58,69	80,30	44,64	33,13	43,58	57,50
Дніпровська	44,01	45,12	41,41	36,93	51,71	48,89	44,06
Донецька	41,89	44,17	41,51	43,96	32,18	47,29	41,83
Житомирська	53,90	56,79	49,57	43,61	54,80	55,94	53,99
Закарпатська	60,75	69,79	37,96	0,00	50,54	61,97	63,91
Запорізька	40,58	42,08	39,46	42,24	33,46	29,56	40,68
Івано-Франківська	59,53	62,43	54,94	57,98	78,00	29,27	59,62
Київська	60,35	58,72	67,48	61,60	62,72	89,39	60,61
Кіровоградська	52,01	53,43	50,67	46,92	51,68	33,46	52,18
Луганська	45,11	45,59	45,08	39,41	34,24	0,00	45,11
Львівська	61,64	58,00	69,47	48,50	25,57	65,27	62,10
Миколаївська	44,71	45,64	47,93	43,28	45,19	35,92	45,31
Одеська	43,30	44,84	44,52	40,40	35,30	34,66	43,65
Полтавська	66,57	70,14	55,76	64,68	47,28	71,34	66,92
Рівненська	60,54	59,57	65,06	39,04	0,00	145,19	60,88
Сумська	56,12	59,07	52,51	58,46	35,93	44,05	56,68
Тернопільська	59,48	56,84	64,00	73,11	43,21	39,60	59,56
Харківська	54,74	55,35	55,20	59,71	41,07	47,06	55,32
Херсонська	45,60	46,93	54,75	39,80	50,58	64,27	45,64
Хмельницька	67,39	67,99	65,58	63,72	46,82	50,05	67,57
Черкаська	68,48	70,70	58,58	63,41	68,85	89,81	68,49
Чернівецька	45,85	46,74	39,99	30,52	53,78	55,67	46,07
Чернігівська	53,20	55,80	46,24	34,33	42,51	45,05	53,36
Україна	53,16	55,32	51,81	46,85	42,67	51,16	53,47
гірші	11,7	11,1	11,9	10,3	5,1	11,8	11,8

На момент розрахунків склав 7%. Питому вагу земельної ренти у валовому доході розраховано, як різниця між ОЗ та нормативом витрат, розділеним на окупність. Саму земельну ренту розраховано, як сума валового доходу і питомої

ваги.

Земельна рента подана двома складовими, через природну (абсолютна рента 612 грн/га - 1,6 ц/га, перемноженні на найменшу інтервенційну ціну 366 грн/ц.) та інтелектуальну (формується за рахунок диференціальної ренти II через соціальну, інституціональну, трансакційну та технологічну складову у відсотках в структурі витрат на виробництво продукції рослинництва в усіх організаційних та правових формах (табл. 38).

Таблиця 38 - Абсолютна рента щодо організаційних та правових форм

Область	Природна частина земельного капіталу, %						
	СПП	ТОВ	ПП	КООПЕРАТИВИ	ІНШІ	ДЕРЖАВНІ	НЕДЕРЖАВНІ
Вінницька	28	25	32	30	11	34	28
Волинська	30	26	28	42	29	36	30
Дніпровська	47	43	52	52	17	53	47
Донецька	45	41	48	49	24	35	45
Житомирська	33	31	36	52	14	49	34
Закарпатська	35	30	41	0	15	99	34
Запорізька	52	48	56	46	24	60	53
Івано-Франківська	36	33	37	38	10	69	36
Київська	28	27	29	27	12	33	29
Кіровоградська	38	34	40	40	17	57	38
Луганська	50	48	49	89	30	0	50
Львівська	24	24	23	50	25	34	24
Миколаївська	40	36	44	37	20	48	40
Одеська	42	39	41	47	18	48	42
Полтавська	32	28	39	34	18	39	32
Рівненська	28	26	28	46	0	51	28
Сумська	35	32	38	29	17	61	35
Тернопільська	32	31	31	28	24	39	32
Харківська	36	32	39	38	18	43	36
Херсонська	45	41	47	53	19	38	46
Хмельницька	26	23	34	29	15	43	26
Черкаська	28	26	33	32	11	24	29
Чернівецька	39	36	44	43	21	57	39
Чернігівська	33	29	40	56	14	48	33
<i>Україна</i>	<i>36</i>	<i>32</i>	<i>40</i>	<i>42</i>	<i>19</i>	<i>43</i>	<i>36</i>

Як бачимо із таблиці природна частина земельного капіталу в середньому в державі складала: сільськогосподарські підприємства – 40 %, товариства – 35 %, ПП – 42 %, кооперативи – 44 %, інших підприємства – 20 %, державні – 45 %, недержавні підприємства – 40 %.

Інтелектуальна частина представлена питомою вагою, усіх її складових частин (табл. 39).

Таблиця 39 - Диференціальна рента II та її складові

Область	Інтелектуальна частина земельного капіталу, %						
	СПП	ТОВ	ПП	КООПЕРАТИВИ	ІНШІ	ДЕРЖАВНІ	НЕДЕРЖАВНІ
Вінницька	72	75	68	70	89	66	72
Волинська	70	74	72	58	71	64	70
Дніпровська	53	57	48	48	83	47	53
Донецька	55	59	52	51	76	65	55
Житомирська	67	69	64	48	86	51	66
Закарпатська	65	70	59	0	85	1	66
Запорізька	48	52	44	54	76	40	47
Івано-Франківська	64	67	63	62	90	31	64
Київська	72	73	71	73	88	67	71
Кіровоградська	62	66	60	60	83	43	62
Луганська	50	52	51	11	70	0	50
Львівська	76	76	77	50	75	66	76
Миколаївська	60	64	56	63	80	52	60
Одеська	58	61	59	53	82	52	58
Полтавська	68	72	61	66	82	61	68
Рівненська	72	74	72	54	0	49	72
Сумська	65	68	62	71	83	39	65
Тернопільська	68	69	69	72	76	61	68
Харківська	64	68	61	62	82	57	64
Херсонська	55	59	53	48	81	62	54
Хмельницька	74	77	66	71	85	57	74
Черкаська	72	74	67	68	89	76	71
Чернівецька	61	64	56	57	79	43	61
Чернігівська	67	71	60	44	86	52	67
Україна	64	68	60	58	81	57	64

Як видно з таблиці інтелектуальна частина в середньому по державі складала: сільськогосподарські підприємства – 68 %, товариства – 71 %, ПП – 62 %, кооперативи – 60 %, інші підприємства – 84 %, державні – 60 %, недержавні підприємства – 65 %.

Інституціональна складова: сільськогосподарські підприємства – 15 %, товариства – 15 %, приватні підприємства – 15 %, кооперативи – 10 %, інші підприємства – 15 %, державні – 10 %, недержавні підприємства – 15 % (табл. 40).

Таблиця 40 - Інституціональна складова в різних організаційних та правових формах

Область	Інституціональна складова інтелектуальної частини земельного капіталу, %						
	СГП	ТОВ	ПП	КООПЕРАТИВИ	ІНШІ	ДЕРЖАВНІ	НЕДЕРЖАВНІ
Вінницька	14	13	16	14	6	9	14
Волинська	19	18	26	17	14	18	19
Дніпровська	10	10	9	8	16	2	10
Донецька	10	12	11	10	6	3	10
Житомирська	14	15	13	9	27	7	14
Закарпатська	12	16	9	0	8	0	12
Запорізька	9	9	9	9	14	6	9
Івано-Франківська	12	11	13	15	15	6	11
Київська	12	12	13	13	14	9	13
Кіровоградська	11	12	11	6	13	3	11
Луганська	9	9	10	1	9	0	9
Львівська	18	16	21	13	16	26	17
Миколаївська	11	11	11	8	14	8	11
Одеська	14	13	16	12	16	7	14
Полтавська	10	10	9	7	15	4	10
Рівненська	14	11	19	12	0	10	14
Сумська	12	13	12	11	15	4	12
Тернопільська	15	14	16	14	8	14	15
Харківська	12	13	13	11	4	7	12
Херсонська	8	8	8	6	11	12	8
Хмельницька	16	15	17	14	25	7	16
Черкаська	13	13	12	13	16	10	13
Чернівецька	10	10	9	18	10	3	10
Чернігівська	14	15	14	7	14	10	14
<i>Україна</i>	<i>12</i>	<i>12</i>	<i>13</i>	<i>10</i>	<i>12</i>	<i>8</i>	<i>12</i>

Із отриманих досліджень можемо зробити наступний висновок, що рівень доходності земель, насамперед залежить від рівня інформації, яка надходить до власників сільськогосподарських підприємств, а це в свою чергу впливає на якість освоєння іноземних товарних ринків, створює інвестиційно привабливим сам регіон, має безпосередній вплив на соціальну відповідальність щодо ведення аграрного бізнесу та закриває таку проблему, як продовольча безпека, формує інтелектуальний капітал.

2.3. Роль експертної грошової оцінки в умовах ринку

У нашій державі від початку становлення і до сьогодні ситуація, яка описує сферу оцінки землі є вкрай складною, це пов'язано із тим, що не перебувають у взаємодії між собою питання економічного та правового характеру, які стосуються оцінки земель сільськогосподарського призначення, є певні прогалини

у законодавчому полі, які стосуються земельно-оціночного процесу. На сьогоднішній день мають місце трансформаційні перетворення, які є в агропромисловому комплексі та які спрямовані на розвиток та інтеграцію до зразків міжнародної економіки, прямуючи до вдосконалення державної системи оцінки у відповідності до вимог міжнародних організацій. Одне із основних завдань, яке необхідно вирішувати не лише перед нашою але і перед іншими європейськими державами це присутність різних методів оцінки. Розв'язання цих завдань є можливим зробивши аналіз усіх методів та підходів щодо оцінки земель сільськогосподарського призначення за умов становлення початкового етапу ринку земель.

Формування земельно-оціночної діяльності в Україні повинно брати до уваги зарубіжний досвід оцінки земель, основою якого є приватна власність на землю, в тому числі на нерухоме майно. Принципи та методи оцінки, які використовуються на сьогоднішній день мають за основу теорією оцінки вартості, яка виникла в 19 ст., фундаментом якої є світові, європейські та національні рівні процесів оцінки задля того аби підігнати її під загальноприйняті в міжнародних стандартах оцінки.

Найпершою організацією, яка почала займатись оцінкою землі був Міжнародний комітет із стандартів оцінки нерухомості, в основу якого були покладені стандарти та рекомендації щодо оцінки майна. Тривалість його роботи тривала 27 років, а пізніше він почав називатися Міжнародною радою із стандартів оцінки. З плином років організація розвивалася, а на її основі почало працювати безліч інших організацій, найвідомішими з яких є королівське товариство фахівців з нерухомості RICS (Велика Британія), американське товариство сільськогосподарських керуючих і сільських оцінювачів, російське товариство оцінювачів (РТО), українське товариство оцінювачів (УТО), всеукраїнська спілка оцінювачів землі.

Якщо говорити про такий вид оцінка як експертна грошова, то її організацією займаються на усіх державних рівнях, тобто державне, громадське, приватне та комунальне управління (рис. 17.).



Рисунок 17 - Механізм управління експертною грошовою оцінкою земель сільськогосподарського призначення

Аби здійснити розрахунок ціни землі за теорією оцінки нерухомості потрібно застосувати стандартні методи, які різняться між собою в залежності від виду земельних угідь чи типу землекористування, за потрібною початковою інформацією, яка надається для оцінки, повнота та достовірність якої має безпосередній вплив на ефективність та перспективне її впровадження під час здійснення оцінки застосовуючи конкретний метод, який залежить від мети, для якої проводиться оцінка.

Розрахунок ціни на земельні ділянки сільськогосподарського призначення здійснюється через експертну грошову оцінку, беручи до уваги особливості земельних угідь, категорії галузей сільського господарства та забезпеченість агротехнікою. Деякі з науковців вважають, що процес оцінки продуктивності земель базується на інформаційних даних щодо матеріалів аерофотозйомок, ґрунтових вишукувань, еколого-агрохімічної паспортизації, проте сама експертна грошова оцінка нічим не відрізняється від інших, а потрібно лише дотримуватися принципів оцінки, які впливають на придатність земель в с/г виробництві, мається на увазі, те що кожне угіддя наділене певними особливостями щодо його

організації і використання у відповідності до проєктів землеустрою

Як показує практика найрозповсюдженішим є методичний підхід, який бере за основу продажну вартість подібної земельної ділянки, та вважається найбільш ринковим. Методичний підхід, що бере за основу капіталізацію чистого операційного чи рентного доходу.

Коли формується первинний ринок найпершою умовою є аналіз ринкової ціни на земельні ділянки по ріллі беручи до уваги орендну плату, яка вміщує плюси та мінуси у використанні. Позитивом є встановлення орендної плати через земельний аукціон на конкурентних засадах, а негативним є визначення оренди на основі нормативної грошової оцінки. Право оренди сьогодні сплачується на землі державної і комунальної власності та окремо на приватні земельні ділянки. Насамперед потрібно розрахувати ринкову вартість ріллі по кожній із областей за допомогою різних ставок визначених Держгеокадастром у відповідності до кожного методичного підходу методом інвестицій, що передбачає капіталізацію чистого операційного чи рентного доходу на рівні 8 %, якщо це метод кумулятивної побудови, то це 6% з яких 2% складає базова ставка, згідно із депозитними ставками найвідоміших банків, які розміщені на сайті <https://tables.finance.ua>, наступних 2% врахування компенсації на ліквідність і ще 2% на відмінності в інвестиціях, за ліквідність (2 %) та інвестиційних відмінностей (2 %). На час розрахунку доларовий курс склав 35,4 грн за долар, тоді витрати для утримання земельної ділянки виходячи з середньої ставки вибрано на рівні 0,65 %. При розрахунках вартостей земельних ділянок державної та комунальної форм власності встановлено, що в середньому ціна 1 га ріллі в розрізі держави становить 41956,5 грн, найвища вона в Полтавській - 45654,58 грн, а найнижча в Закарпатській 34892,52 грн областях. Що стосується приватних ділянок за рекомендованою ставкою органу місцевого самоврядування в рамках 3-8%, то найвищою вона виявилася в сільськогосподарських підприємствах, які орендують паї і це Кропивницька область - 44589,45 грн, а найнижча Житомирська - 31589,45 грн. Як бачимо ціна земельних ділянок сільськогосподарського призначення, у порівнянні всі форм власності є майже

однаковою по території України, відсоток різниці з дуже незначним.

Далі зробимо підрахунки взявши за основу методичний підхід методом зиску, який враховує капіталізацію чистого операційного чи рентного доходу. Найперше виділимо відмінності між сільськогосподарськими культурами та монокультурами, які найбільше засівають на полях держави в проміжок часу 2015-2021 р., де протягом цього періоду рента в середньому скла 7823,65 грн/га. Так, станом на кінець 2021 р. ціна 1га ріллі – 126859,45 грн, що при тодішньому курсі долара склало близько 4200 дол./га. Так, як пшениця, це монокультура, яку вирощують по усіх регіонах України вона бралася за основу, проте в деяких областях її вирощування було збитковим. Цей фактор став негативним відносно розміру земельної ренти, і який при застосуванні сівозміни змінювався прибутком щодо інших високодохідних сільськогосподарських культур. При таких розрахунках ціна 1 га ріллі - 63000,00 грн, тобто 2100 дол. Цей набір типових культур за шестирічний період дає можливість побачити більш об'єктивнішу ціну, яка по Україні склала - 4200 дол./га від в порівнянні з переважаючою культурою 2100 дол./га.

Наші дослідження ми провели використовуючи кілька методів, найперше розрахунок проводився за інвестиційним методом, де в результаті отримано на початок 2021 року вартість ріллі в середньому по державі 9300,00 грн, або 310 дол. За методом капіталізації земельної ренти за урожайністю сіна, ціна якого за 1 ц становить 390 грн. Щодо витрат, то це 50,50 грн/ц, де найбільше коштів іде на мінеральні добрива, майже половини з усіх витрат, близько 15% це оплата орендної плати, біля 10% паливно-мастильні матеріали, не більше 5% насіння, інші 20% це дрібніші затрати. Так аналіз областей дав такий показник 10-50 ц/га, звідси середня ціна по державі 1 га — 45000 грн, тобто 1500 дол.

Окрім цих підрахунків нами було проаналізовано застосування методичного підходу - капіталізація чистого операційного чи рентного доходу, по ділянках з різним цільовим використанням. Дослідження показало, що найзначнішими факторами які впливають на ціну є вид веденої на них діяльності, ефективність виробництва, об'єми і якість готової продукції, собівартість виробництва і ціни її

реалізації, саме через це розрахунки краще проводити методом зіставлення ціни продажу подібних земельних ділянок.

Проблемою оціночної діяльності в нашій країні на сьогодні є те, що сертифіковані оцінювачі користуються різними даними при оцінці тої чи іншої земельної ділянки, а це в свою чергу істотно впливає на якість самої оцінки. Тому вкрай потрібним є створення та функціонування Єдиної загально доступної державної бази з експертної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, інформацію з якої кожен сертифікований оцінювач зможе отримувати за допомогою авторизованого ключа доступу. Її функціонування повинно відбуватися за допомогою геоінформаційних систем та автоматизованих технологій, і вона повинна бути начинена найактуальнішими, найдостовірнішими і повними даними відносно земельної ділянки, яка береться за аналог, окрім цього в ній має бути інформація з ПКК, а саме відомості про кадастрові номери, про природносільськогосподарські райони, про агровиробничі групи ґрунтів, про бал бонітету ґрунту, про транспортну інфраструктуру, про екологічний стан.

Це дасть змогу автоматизувати проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення, накопичувати інформацію щодо оцінених вже земельних ділянок, збільшити швидкість самої оцінки, досягнути максимальної точності та ринкових результатів від оцінки. Не лишнім було б надати в цю базу інформацію відносно фактичної продуктивності земельних ділянок сільськогосподарського призначення, яка надасть змогу покупцю ділянки побачити принаймні приблизний рівень дохідності тої чи іншої земельної ділянки. Але тоді потрібною буде ще така інформація, як шифр агровиробничої групи ґрунтів, вид сільськогосподарського угіддя, фактична урожайність, агрохімічні показники, рівень рентабельності.

3. ВАЖЕЛІ ВПЛИВУ ЕФЕКТИВНОГО РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

3.1. Організація контролю за управлінням, як фактор прозорості у розвитку земельних відносин

Аби приймати ефективні управлінські рішення, які мають безпосередній вплив на використання земельних ресурсів суб'єкта управління потрібно мати найактуальніші, повні та достовірні дані щодо об'єкта управління. Основною функцією органу управління є створення організації, яка буде здійснювати спостереження щодо стану і використання земельного фонду в цілому, екологічним станом земельних ресурсів, за розвитком земельних відносин, за формами власності на землю, за бонітуванням ґрунтів, економічною, нормативною і експертною грошовими оцінками, за результатами господарювання, що мають безпосередній вплив ступень дохідності земель, розташування галузей національної економіки і їх питому вагу щодо валового продукту. При успішному вирішенні цих проблем є можливість створення моніторингу в управлінні земельними ресурсами, який зможе охопити контрольні, наглядові та дорадчі повноваження щодо скоординування діяльності землевпорядників в об'єднаних територіальних громадах.

Такий орган, як “Моніторинг за управлінням земельними ресурсами” представляє собою загальну державну геоінформаційну систему завданням якої є збір, обробка, аналіз, захист, збереження, узагальнення, оприлюднення і прийняття управлінських рішень на підставі даних про ситуацію щодо об'єктів і суб'єктів управління на всіх без винятку рівнях, яка поширюється до цільного осередку за допомогою комплексу взаємодоповнюваних один одного інформаційних суб'єктів у відповідності до затвердженого переліку даних. Цей орган на даний час функціонує проте він має один недолік, а саме не має правового поля. Аби він дійсно став повноцінним органом, необхідно розширити його повноваження прийнявши низку законів та методик, за допомогою яких цей орган зможе розробляти, аналізувати, моделювати та приймати управлінські рішення.

Щодо державного рівня, то складовою частиною такого органу обов'язково мають стати: загальний відділ по моніторингу земельних ресурсів в цілому та відділи по кожній із 9 категорії земель. На рівні регіонів - відділ Держгеокадастру по областях, відповідно на районному - по районах, на місцевому - землевпорядник місцевої ОТГ.

Основними складовими частинами органу “Моніторинг за управлінням земельними ресурсами” є: насамперед організаційна структура, відділ який відповідає за технічне та програмне забезпечення, відділ інформаційних ресурсів, баз даних та їх каталогів, сервісів даних, а також обов'язково відділ правової бази.

До організаційної структури належать наступні органи: Кабінет Міністрів України, Мінекономрозвитку, Держгеокадастр та органи цієї ж компетенції на місцях.

Технічними та програмними засобами моніторингу з управління земельними ресурсами є різноманітні мережі геопорталів і геоінформаційних систем, які допомагають здійснювати аналіз інформаційних ресурсів, вести облік даних, зберігати, оновлювати та оприлюднювати інформацію. Ці ресурси є присутніми на усіх рівнях управління окремо. Відповідно що і їх структура та детальний склад розробляються під один стандарт.

Метадані вміщують у собі довідкову інформацію, а саме склад, якість, структуру, окремі території та землекористування, умови використання даних та їх постачальників. Ці бази даних утворюються на основі сукупності даних і їх можна побачити на геопорталах, які в свою чергу складаються із сервісів перегляду, доступу та пошуку.

Органи по моніторингу з управління земельними ресурсами функціонують двоетапно, спочатку створюється програма, нормативно-правове забезпечення, формується відділ у складі Держгеокадастру, розробляється та встановлюється все необхідне технічне забезпечення геоінформаційної системи та геопорталу інформаційних, налагоджується взаємозв'язок між даними усіх рівнів, відбувається наповнення інформаційними ресурсами та програмним забезпеченням, а далі поступово відбувається вдосконалення його діяльності.

На сьогоднішній день наша держава користується таким звітним документом, як «Моніторинг земельних відносин». Цей документ містить у собі усю необхідну інформацію, яка стосується основних напрямів щодо розвитку земельних відносин на усіх рівнях та відповідає усім європейським вимогам. У ньому вміщено: щорічні дані, які описують стан земельної реформи, результати щодо реєстрації форм власності, кількість та вартість договорів відносно земельних ділянок, нормативна грошова оцінка, сумарна кількість грошових надходжень від сплати земельного податку, обставини приватизації та вилучення, частка приватної власності за гендерним поділом, основні характеристики адміністративно-територіальних одиниць. Цей підхід на сучасному етапі управління земельними ресурсами є прогресивним та практично задовольняє процеси глобалізації та євроінтеграції, але його потрібно постійно вдосконалювати та розвивати.

Окрім перелічених вище завдань моніторинг виконує такі функції: контролює, координує та веде нагляд за землевпорядною діяльністю органів місцевого самоврядування, накопичує, аналізує, обробляє та оприлюднює дані відносно використання земельного фонду та ведення земельних відносин окремо по категоріях земель, має розроблений особистий геопортал з оглядом інформації у вигляді діаграм і на картографічній основі в ГІС, забезпечує прозорість та відкритість даних про ситуацію на ринку земель, забезпечує дані відносно доходності, оцінки, продуктивності, родючості, плати за землю, стану розробки проектно-картографічної інформації.

Функцією управління земельними ресурсами є аналіз інституцій та механізмів щодо регулювання ринку земель як сільськогосподарського так і несільськогосподарського призначення відносно економіки країни в цілому.

Якщо аналізувати установу моніторингу щодо управління земельними ресурсами на рівні держави, то вона вміщує у собі наступну інформацію: топографічну основу всієї території України в цифровому вигляді, де чітко є виділений державний кордон та кордони утворених адміністративно-територіальних одиниць, комплекс генеральних схем в цілому по країні та схеми

по окремих її частинах, результати моніторингу стану розроблення проєктів і планів по кожній із категорій земель у відповідності до їх цільового призначення, форм власності, інформаційні дані галузевих кадастрів, статистичну інформацію відносно розвитку галузей національної економіки у відповідності до їх просторово-територіального розташування в межах держави, законодавча база. Регіональний та районний рівень є забезпечений цифровою топографічною основою території області з чітко визначеними межами адміністративно-територіальних одиниць - областей та районів, регіональними та районними схемами території області та районів, результатами моніторингу стану розроблення проєктів і планів у відповідності до кожної із категорій земель та формами власності, даними галузевих кадастрів на рівні регіону та районів, статистичною інформацією розвитку галузей національної економіки відповідно до їх просторово-територіального розміщення в межах регіону та районів.

Місцевий рівень наповнений цифровою топографічною основою території населеного пункту чи об'єднаної територіальної громади, даними щодо кожної із категорій земель, а саме: для земель сільськогосподарського призначення - усією можливою проєктною документацією, даними про організаційно-правові форми господарювання, форми власності, дані про невитребувані земельні ділянки, дані щодо галузей рослинництва та тваринництва, дані про площі деградованих земель, дані ДЗК; для земель громадської та житлової забудови - дані проєктних документацій, інформація про земельні ділянки, інженерно-транспортну інфраструктуру, будинки та споруди, їх правовий режим; для земель природно-заповідного і іншого природоохоронного призначення - дані проєктних документацій, межі заповідників, парків, ботанічних садів, їх зонування, грошова оцінка, плата за землю, розмір видатків на кожний об'єкт із різних бюджетів, потреби у фінансуванні; для земель оздоровчого призначення - проєктна документація, межі курортів, лікувально-оздоровчої місцевості, особливо цінних і унікальних природних лікувальних ресурсів, їх зонування, грошова оцінка, плата за землю; для земель рекреаційного призначення - проєктні документації, межі зелених зон, насаджень населених пунктів, навчально-туристичних і екологічних

стежок, маркованих трас, будинків відпочинку, пансіонатів, об'єктів фізичної культури та спорту, туристичних баз, кемпінгів, яхт-клубів, стаціонарних і наметових туристично-оздоровчих таборів, будинків рибалок та мисливців, дитячих туристичних та спортивних таборів, дачних будинків; для земель історико-культурного призначення - проектні документації, межі пам'яток, охоронних зон, заповідників, музеїв, охоронюваних археологічних територій, історичних ареалів населених місць, культурних ландшафтів, їх грошова оцінка, плата за землю, видатки бюджету; для земель лісогосподарського призначення - проектна документація, межі лісогосподарських підприємств, зонування, грошова оцінка, плата за землю, форми власності, результати господарської діяльності; для земель водного фонду - проектна документація, грошова оцінка, плата за землю, результати господарської та рибогосподарської діяльності, межі водних об'єктів, форми власності, водокористувачів, межі водоохоронних зон та прибережних захисних смуг; для земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення - проектна документація, межі об'єктів, охоронні зони, грошова оцінка, форми власності, землекористувачів та землевласників, плата за землю, розмір інвестицій, результати господарської діяльності.

В цілому орган Держгеокадастр є штатним цивільним відомством, яке функціонує на усіх рівнях, від держави до населеного пункту, на який покладено ряд функцій, а саме ведення земельно-кадастрового обліку, організація топографо-геодезичних робіт загальнодержавного значення, ведення фонду землевпорядної документації. Проте на даний час цей орган почав ефективно перетягувати свої владні повноваження у політичну і економічну сферу. Було проведено опитування чи потрібен такий орган взагалі, і отримані наступні результати (рис. 18.). З рисунка видно, що більше 70% опитаного населення є проти повної ліквідації Держгеокадастру і лише 10% за, оскільки вважають, що цей орган не виконує покладених на нього завдань.

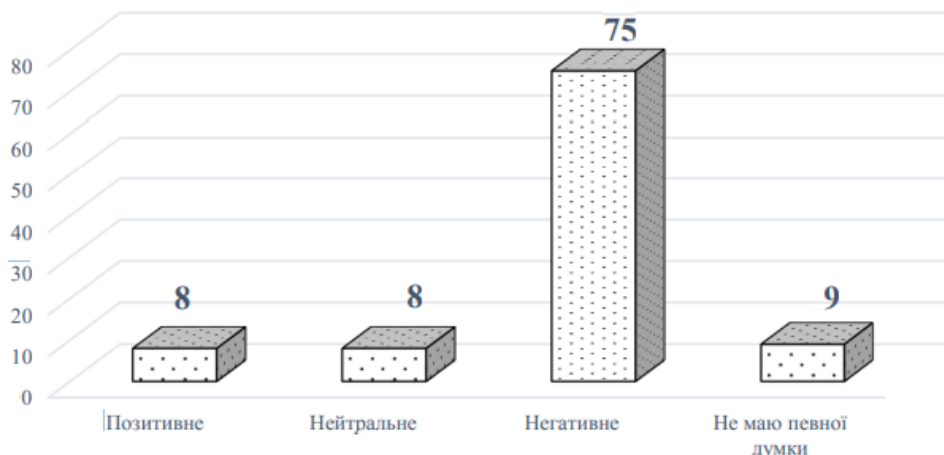


Рисунок 18. - Чи потрібен Держгеокадастр взагалі?

В ході децентралізації відбулася передача певних повноважень від Держгеокадастру до органів місцевого самоврядування (рис.19). Під час опитування 50% вважають, що це було правильним кроком, і виправдає їх надії, хоча є люди, які вважають що цього не потрібно було робити (40% опитаного населення).

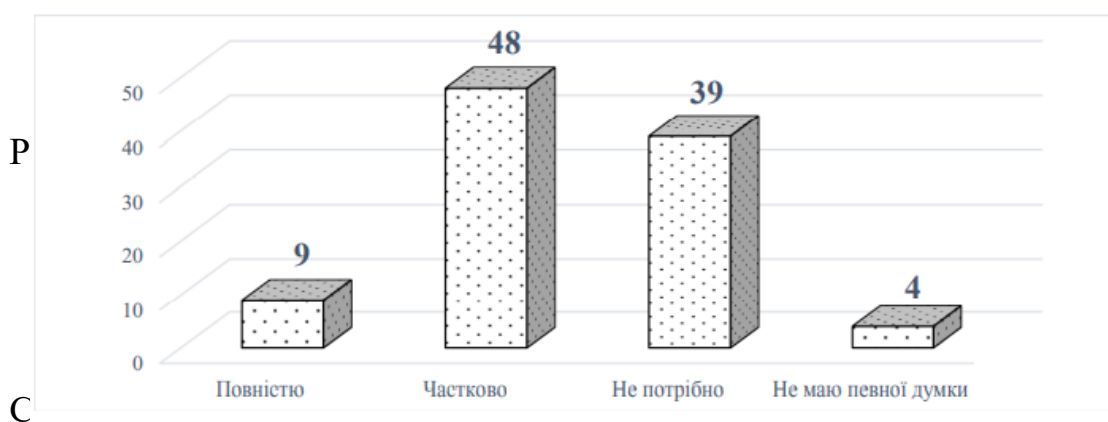


Рисунок 19 - Вплив децентралізації на передачу повноважень Держгеокадастру на органи місцевого самоврядування

Під час опитування не обійшлося і про створення окремої структурної одиниці - моніторингу управління земельними ресурсами (рис. 20), і більшість людей, а це 70% висловлювали з цього приводу свою позитивну думку.

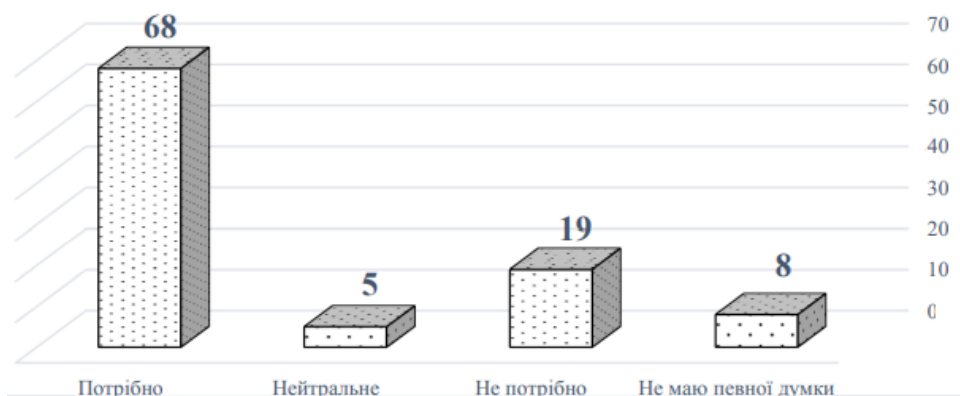


Рисунок 20 - Створення структури щодо моніторингу з управління земельними ресурсами

Наступний рисунок (рис. 21) подає інформацію відносно того на яких рівнях повинен реалізовуватися такий орган, і як бачимо переважна більшість людей вважає, що він найбільш витребуваним є на місцевому рівні.

На рисунку 22 показано чи повинен цей орган функціонувати, як загальна структурна одиниця чи необхідно його виділяти по кожній із категорій земель. Як бачимо на місцевому рівні респонденти вважають, що достатньо загального відділу в повноваження якого буде входити здійснювати моніторинг по усіх категоріях. А от що стосується угідь (рис. 23), то ситуація є зовсім протилежною і практично більшість опитаних схиляється до думки, що такий розподіл потрібно зробити.

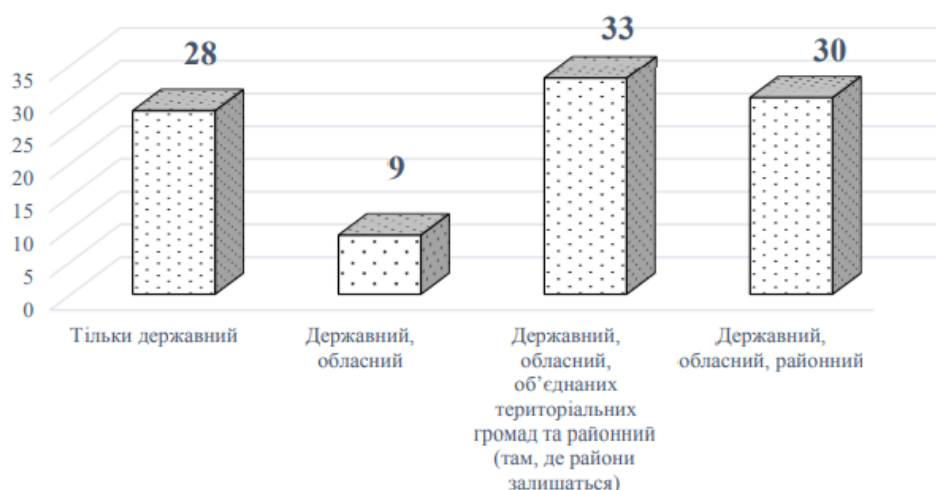


Рисунок 21 - Рівневий розподіл повноважень органу з моніторингу управління земельними ресурсами

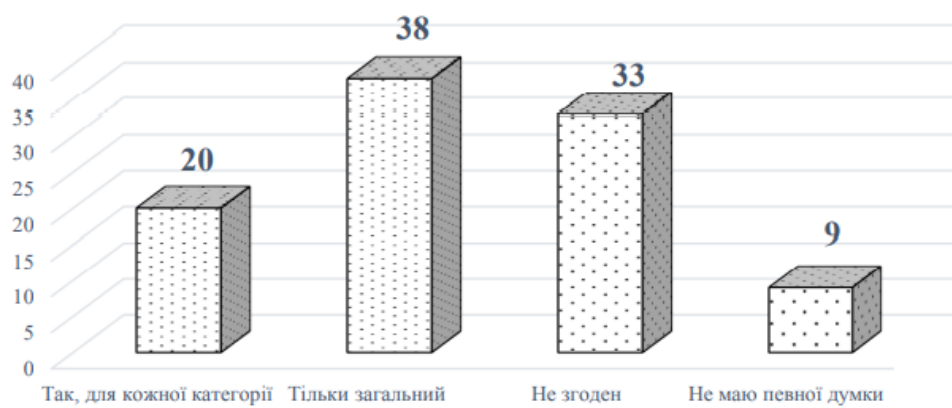


Рисунок 22 - Структура моніторингу управління земельними ресурсами щодо її відділів

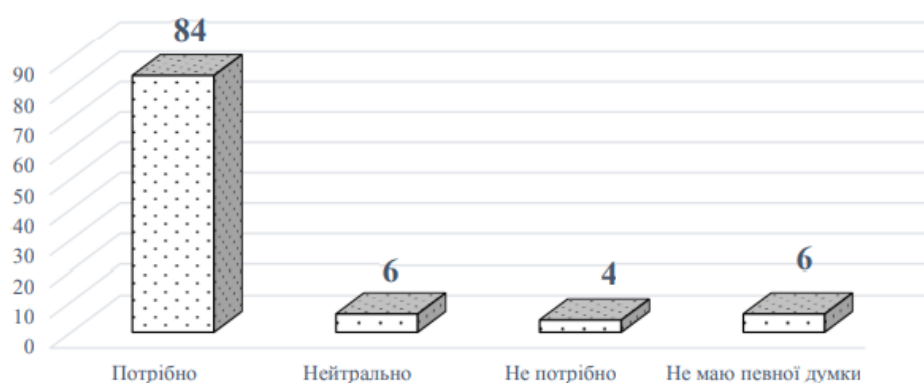


Рисунок 23 - Моніторинг відносно розподілу по угіддях

Здійснення належного розподілу цієї структури не може бути реалізоване низкою причин, однією з яких є мала кількість кваліфікованих інженерів-землевпорядників в територіальній громаді, зовсім з банальних причин - брак коштів, а через низькі зарплати ніхто не хоче працювати. Проте люди вважають, що для належного управління земельними ресурсами достатньо буде не більше 5 працівників (рис. 24).

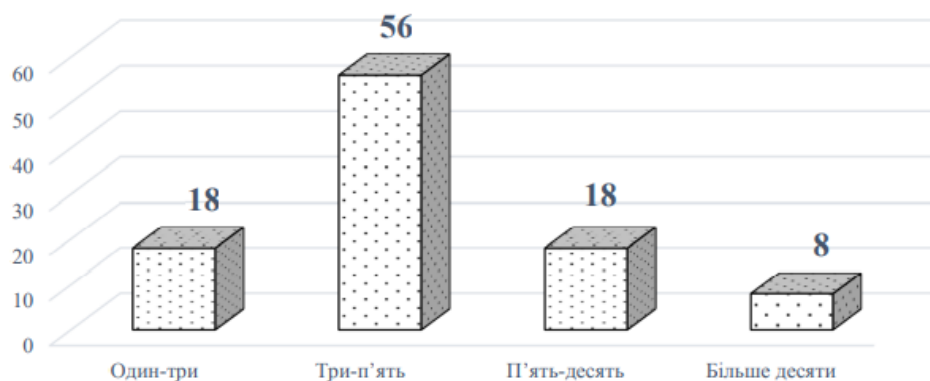


Рисунок 24 - Кількість інженерів-землепорядників ОТГ

У тому, що моніторинг з управління земельними ресурсами відповідає не лише за земельні відносини, а і за безліч інших інвестиційно-привабливих земельних ділянок впевнені майже 60 %, а не впевнені 30 %, інші нейтральні до цієї проблеми (рис. 25).



Рисунок 25 - Забезпечення моніторингу з управління земельними ресурсами інвестиційно-привабливими ділянками

У загальному структурний на даний момент підрозділ Держгеокадастру потрібно виокремити з цієї системи і надати статусу окремого органу управління, так вважає половина з опитаного населення (рис. 26), а майже 30% дотримуються думки про те, що необхідно просто провести його реорганізацію.



Рисунок 26 - Організація структурного підрозділу в окрему самостійну структуру

Проте, чи насправді є в держави такі можливості аби створювати ще одну виокремлену структуру та утримувати цей апарат опитування показало (рис. 27)

що так, а в підтвердження наводилися факти того, що ця структура може сама забезпечувати себе фінансово, при якісному та добросовісному виконанні поставлених перед нею завдань.

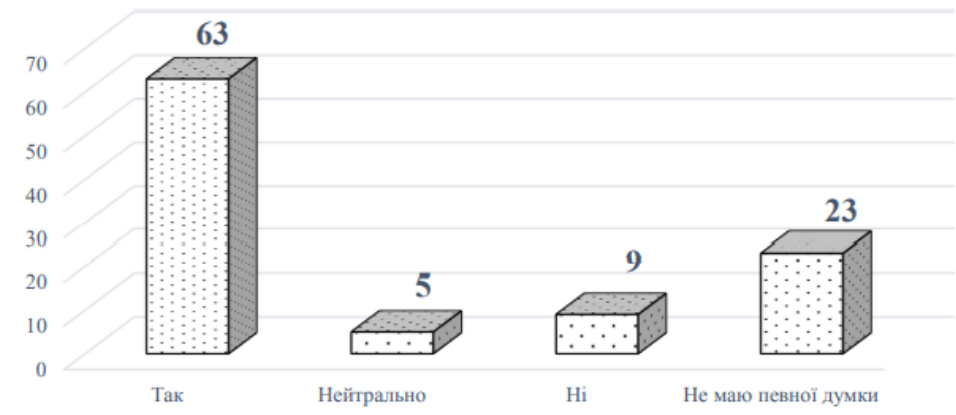


Рисунок 27 - Можливість системи з моніторингу управління земельними ресурсами працювати самостійною складовою

За результатами безлічі таких досліджень доходимо до висновку про те, що така структурна одиниця в системі державного управління, як моніторинг за управлінням земельних ресурсів є тим новим вектором в сфері земельних відносин за допомогою якого можна буде виконати та реалізувати ряд питань, зокрема це: усі зацікавлені в цього особи зможуть отримати інформацію про сучасний стан земельних відносин, наочно побачити, які недоліки виникають при неправильному веденні державного земельного кадастру, здійснювати аналіз управління земельним фондом по кожній із категорій земель, а це дасть змогу забезпечити прозорий ринок земель, отримати відкритість інформації щодо інвестиційно-привабливих земельних ділянок, побачити результати господарювання і дохідність у розрізі кожної категорії. Даний департамент в рамках децентралізації має стати окремою структурою для створення якої є всі підстави і можливості при сучасному рівні ведення державного земельного кадастру.

3.2. Розвиток реформування прозорого управління ринку земель

Сучасна економіка, яка є цілісною системою відтворювальних процесів, які потрібні для динамічного і ефективного функціонування державної системи

потребує і сучасного управління земельними ресурсами, які є її невід'ємною частиною. Система із управління земельними ресурсами це сукупність різноманітних механізмів обслуговування, мета яких забезпечити земельними ресурсами виробничі галузі національної економіки і надати людям послуги, які регулюють земельні відносини, і яка працює для забезпечення нормальної діяльності економіки держави.

Метою прозорого управління земельними ресурсами є усунення проблем з виробництва та використання якісних інформаційних і інтелектуальних продуктів та забезпечені якісному маркетинзі, саме тому потрібно забезпечити населення доступною інформацією та задовільнити їх попит. В загальному, прозоре управління земельними ресурсами, являє собою комплекс підсистем, які начинені потрібними для виконання їх функцій компонентами. Серед усіх підсистем особливе значення належить законодавчо-правовій, котра направлена на дотримання законодавчих засад земельної сфери, контролю щодо їх непорушності і регулює земельні відносини через управління земельним об'єктом. Не менш важливою є організаційно-структурна, метою якої є робота на електронних платформах трансакцій з земельними ділянками, створення картографічної бази, веденні державного земельного кадастру, впровадженні геопросторових даних, он-лайн реєстрації і видачі довідок по нормативній грошовій оцінці земельних ділянок. Далі апробативно-пілотна - спрямована на апробацію нових впроваджень використовуючи для цього якусь означену територію, на виявлення та усунення недоліків та в результаті впровадження новинки в масове використання. І звичайно - консалтингово-рекламна, яка відповідає та формує ринкову свідомість населення.

Якщо подивитися на кількість трансакцій, які відбуваються на сьогоднішній день в нашій країні, то можна зробити висновок про те, що їх не так багато, якщо брати до порівняння ринок земель несільськогосподарського та сільськогосподарського призначення. Це явище ми можемо спостерігати з тих причин що покупцями земель несільськогосподарського призначення є переважно фізичні особи або малі підприємці, які не мають можливостей в банках брати

кредити.

Таблиця 41 - Підсистеми прозорого управління земельними ресурсами

Підсистема	Складові компоненти
Законодавчо-правова	Нормативно-правове забезпечення ринку земель, електронних земельних торгів, електронних державних закупівель, електронних запитів, моніторингу земельних відносин, реєстрація прав, дані про земельні ділянки, тощо
Організаційно-структурна	Біржі та торгові доми, урядові платформи Прозоро, електронна платформа Сетам, електронна платформа Національна інфраструктура геопросторових даних, публічна кадастрова карта, галузеві кадастри (містобудівний), центри надання адміністративних послуг, автоматизація проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок та отримання довідок, он-лайн реєстрація земельних ділянок, маркетингова інфраструктура
Апробативно-пілотна	Упровадження пілотних проєктів з застосування електронних платформ, адаптація світового досвіду
Консалтингово-рекламна	Телебачення, засоби масової інформації, джерела Інтернет, юридичні організації, консультації, навчальні центри, економічні школи, освітні короткочасні програми, громадські організації

В результаті це призводить до того, що понижується дохідність землі, а земельні ділянки стають менш привабливими і це негативно позначається на ринку землі. Усі ці фактори стають завершальним етапом земельної реформи в Україні, яка стосується функціонування повноцінного ринку земель, з можливістю реалізації всіх прав власності на земельні ділянки. Зробивши аналіз умов які передували створенню ринку по кожній із категорії земель відносно їх цільового призначення зупинимося на формуванні ринку земель саме сільськогосподарського призначення.

Усі реалії сучасності дають можливість побачити, що найприбутковішим є сільське господарство, і в людей є бажання направити свої інвестиції саме в цей напрям. Кроком до відкриття ринку земель стало прийняття закону «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», який відмінив мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення і описує, що обіг земель сільськогосподарського призначення - це суспільні відносини, які регулюються законодавчими актами, при яких відбувається перехід права на земельні ділянки сільськогосподарського призначення на підставах і в порядку, визначених законом, договором чи за рішенням суду. Державний земельний банк є важливим інфраструктурним компонентом прозорого управління ринком земель

сільськогосподарського призначення, метою якого є втілення в життя різноманітних кредитних програм від держави для сталого розвитку малого та середнього бізнесу в селах для того щоб забезпечити управління землями сільськогосподарського призначення державної форми власності. В його статутному капіталі на початок було виділено 120 млн грн, але він наповнюється як грошима так і земельними ділянками. Проте при відкритті ринку земель стало зрозуміло що цих коштів є недостатньо, тому фермерам почали видавати гроші інші банківські установи під середньострокові та довгострокові кредити, окрім цього до цього процесу є залучений Світовий банк, який виступає гарантом корупційної безпеки.

Встановлення ринку земель сільськогосподарського призначення відбувалося в три етапи. Перший етап - це встановлення самого ринку, тобто ціна землі виходить від її нормативної грошової оцінки, яку визначають за результатами експертної грошової оцінки. Вже створена та працює електронна платформа «Єдина база експертної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення». Доступ до неї отримали усі без винятку сертифіковані експерти-оцінювачі, які обов'язково вносять інформацію про ділянку, яка є об'єктом їхньої оцінки, інформацію про її господарський та екологічний стан, родючість та вносять результати своєї оцінки. Так в державі функціонує база оцінки, яка містить в собі інформацію щодо параметрів земельних ділянок, їх родючістю, урожайністю, місцеположенням, правовий режим в цілому по державі, яка дає можливість використовувати в оцінці методи статистичного аналізу ринку та автоматизувати процес розрахунку експертної грошової оцінки на ринковій основі, аналізувати дані по інших ділянках. Окрім цього відкрилися реєстри земельних ділянок та реєстри суб'єктів господарювання, що є не менш важливим кроком при прозорому управлінні ринком землі та дає можливість отримати інформацію про продавця. Почали свою роботу і електронні земельні торги, які містять інформацію щодо ринкової ціни на ті чи інші земельні ділянки і відбуваються в державі постійно. Трохи проблемними ще залишаються питання, щодо визначення стартової ціни, бо в переважній більшості випадків

вона є скоріше інвестиційною, а повинна бути ринковою. В загальному створення земельним торгів є дуже позитивним моментом ще із тої сторони, що при продажах вказуються різні ціни, вона продається по одній ціні, а нотаріальні збори виплачуються по значно нижчій. Окрім цього земельні торги, слугують так званим накопичувальником різноманітної інформації відносно проданих земельних ділянок, що дає можливість показати економічну привабливість землі на конкретному ринку конкретної місцевості.

Таблиця 42 - Перший етап становлення ринку землі

Організаційно-структурний елемент з формування ринку земель сільськогосподарського призначення	Організатори інституціонального середовища (суб'єкти)					
	Верховна Рада	Держгеокадастр	Фонд державного майна	Банки України, Світовий банк	Засоби масової інформації	Міністерство юстиції України
Прийняття Законів України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», «Про ринок земель»						
Зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення						
Кредитування покупців земельних ділянок						
Проведення електронних земельних торгів						
Створення Єдиної бази експертної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення						
Відкриття Реєстрів земельних ділянок на продаж						
Відкриття Реєстрів суб'єктів господарювання, які бажають їх купити						
Обмеження продажу земель іноземцям та особам без громадянства						
Обмеження концентрації земель у однієї особи та контроль за використанням земель						
Антиспекулятивні заходи щодо перепродажу земель						
Проведення роз'яснювальної та інформативної роботи для формування ринкової свідомості						
Агенція з надання кредитних гарантій						
Установлення мінімальної ціни продажу						
Створення державного резервного фонду земель						
Впровадження маркетингової інфраструктури						

Проте на вартість земельних ділянок безпосередній вплив мають обмеження та можливість взяти її під заставу, тобто малі і середні виробники сільськогосподарської продукції мають труднощі з отриманням кредитів, тому було створено таку організацію, як Агенція з надання кредитних гарантій яка надає такі гарантії. Впроваджено ряд заходів, які не дають можливості спекуляції, це сплата податкового мита в розмірі 90 % від ціни земельної ділянки, якщо продавати її скоріше ніж 10 років від купівлі. Органи місцевого самоврядування роз'яснюють своїм жителям, як правельно продавати землю.

Перший етап ринку землі запрацював не відразу після прийняття Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», а через майже рік після його підписання, оскільки потрібно було спочатку сформувати ринкові ціни застосовуючи нейросітвові мережі, які виступали найдієвішим ринковим методом для її розрахунку. Особлива увага була приділена захисту прав власників землі та землекористувачів, мається на увазі до прикладу, що якщо ділянку продано іншому власнику, то держава є тим гарантом, який зберігає право оренди за існуючим вже орендарем, впроваджено право переважної купівлі власникам сусідніх земельних ділянок. В пріоритеті, як покупці стають фермерські господарства. Створено Агентство обігу земель, метою якого є поєднання роботи держави та профспілкових організацій фермерів для координації співпраці з банками, інвестиційними компаніями, органами ОТГ.

Регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення відбувається шляхом [32, с. 21]:

1. Використання переважного права на придбання земель сільськогосподарського призначення у випадках: необхідності здійснення переміщення та надання допомоги фермеру; необхідності досягнення фермерським господарством відповідних економічних показників розвитку; загрози збалансованому землеволодінню фермерського господарства зі сторони громадських робіт щодо необхідності збереження сімейного типу господарювання; підозри у спекулятивних діях при купівлі/продажу земельної ділянки; загрози функціонування ферми у випадку продажу земельної ділянки; необхідності догляду і захисту лісів, поліпшення структури лісового господарства; необхідності здійснення захисту навколишнього середовища відповідно до затверджених вимог; необхідності виконання містобудівних вимог [32, с. 27].

2. Використання права на зниження ціни продажу земельної ділянки у разі її завищення до рівня ринкових цін через звернення до суду з відповідним позовом [32, с. 7].

3. Надання пільг продавцям та покупцям земельних ділянок через

звільнення від оподаткування трансакцій з купівлі-продажу земель за умови, що ці трансакції здійснюються через Агентство [562, с. 19]. Продавець земельної ділянки подає заявку в спеціалізовані інформаційні реєстри про продаж земельної ділянки і чекає на потенційного покупця. Коли такий з'являється, продавець повідомляє Агентство обігу земель, яке має право переважної купівлі земельної ділянки, і чекає на відповідь протягом трьох місяців. Якщо відповідь потрібна швидко, то за символічну плату її надають протягом 10 днів (табл. 43).

Таблиця 43 - Перехідний етап формування ринку земель сільськогосподарського призначення

Організаційно-структурний елемент з формування ринку земель сільськогосподарського призначення	Організатори інституціонального середовища (суб'єкти)				
	Верховна Рада	Держреєстр	Фонд державної майна	Агентство обігу	Мінекономрозвитку
Захист прав власників землі і землекористувачів					
Залишення права оренди за попереднім орендарем при переході прав власності до іншої особи					
Визначення ринкових цін із застосуванням нейросітових мереж і методів статистики					
Підтримка молодих фермерів, які започатковують власну справу					
Створення і розбудова Агентства обігу земель					
Створення земельних комісій на місцях у межах об'єднаних територіальних громад					
Розвиток механізмів пільгового кредитування та розстрочення платежу					
Упровадження права переважної купівлі власникам сусідніх земельних ділянок або особам					
Підтримка органічного землеробства					
Використання права на зниження ціни земельної ділянки					
Надання пільг при купівлі-продажу земельних ділянок					
Використання переважного права на придбання земель сільськогосподарського призначення					
Викуп земель сільськогосподарського призначення з метою їх консолідації та перерозподілу					
Розвиток маркетингового забезпечення					

Якщо Агентство обігу земель відмовило, то продавець і покупець укладають договір купівлі-продажу і нотаріально реєструють його. Землі державної і комунальної власності продає Агентство обігу земель.

Кінцевий етап функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення - вільний продаж земельних ділянок іноземним громадянам та особам без громадянства, але ці люди в обов'язковому порядку повинні одержати

дозвіл від Агентства обігу земель через переважне право купівлі-продажу земельних ділянок, яке можуть набути лише громадяни України, члени Європейського Союзу, громадяни країни, яка підписала угоду про Європейський економічний простір, люди з громадянством ЄС, юридичні особи ЄС.

Такий продаж відбувається наступним чином: власник земельної ділянки пише оголошення про її продаж. Особи, які наділені переважним правом на протязі місяця часу повідомляються про те, що така ділянка продається. Якщо ці люди виявили бажання придбати цю ділянку відповідно, що вони повідомляють про це пишучи заяву, де вказують про виявлення бажання її купити. При виборі покупця до уваги береться щабель рангу, який він має відносно свого переважаючого права та кількість грошей, яку той чи інший покупець має можливість віддати за неї, щоб продавець був задоволений. Між продавцем та покупцем укладається договір договірної ціни, проте це правило має місце лише для осіб, які наділені переважним правом. У випадку, якщо покупцем ділянки є особа з нижчого рангу переважного права, яка готова заплатити більше грошей за запропоновану земельну ділянку, продавець може скористатися цим. В цьому випадку покупець треба обирати.

Ще одним моментом функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення є дотримання екологізації землекористування, тобто збереження та охорона агроландшафтів та природних ресурсів земельних ділянок, охорона сільськогосподарських земель, зменшення парникових викидів, захист навколишнього природного середовища, проведення меліорацій, контролю щодо використання земельних ресурсів приватної форми власності, тощо. Окрім цього процес децентралізації посприяв тому, щоб землевпорядні проекти розроблялися на усю територію ОТГ.

Таблиця 44 - Система елементів щодо функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення

Організаційно-структурний елемент з формування ринку земель сільськогосподарського призначення	Організатори інституціонального середовища (суб'єкти)					
	Верховна Рада	Держгеокадастр	Фонд державного майна	Банки України, Світовий банк	Засоби масової інформації	Міністерство юстиції України
Прийняття Законів України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», «Про ринок земель»						
Зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення						
Кредитування покупців земельних ділянок						
Проведення електронних земельних торгів						
Створення Єдиної бази експертної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення						
Відкриття Реєстрів земельних ділянок на продаж						
Відкриття Реєстрів суб'єктів господарювання, які бажають їх купити						
Обмеження продажу земель іноземцям та особам без громадянства						
Обмеження концентрації земель у однієї особи та контроль за використанням земель						
Антиспекулятивні заходи щодо перепродажу земель						
Проведення роз'яснювальної та інформативної роботи для формування ринкової свідомості						
Агенція з надання кредитних гарантій						
Установлення мінімальної ціни продажу						
Створення державного резервного фонду земель						
Впровадження маркетингової інфраструктури						

Функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення (рис.28) відбувається за допомогою геоінформаційного забезпечення, прозорого управління земельними ресурсами, можливостей іпотечного кредитування та застави земель, моніторингу цільового призначення земель, єдиної бази експертної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення, Агентства з обігу земель, відкритих реєстрів земельних ділянок та реєстрів суб'єктів господарювання, проведення електронних земельних аукціонів, вільного обігу земельних ділянок.

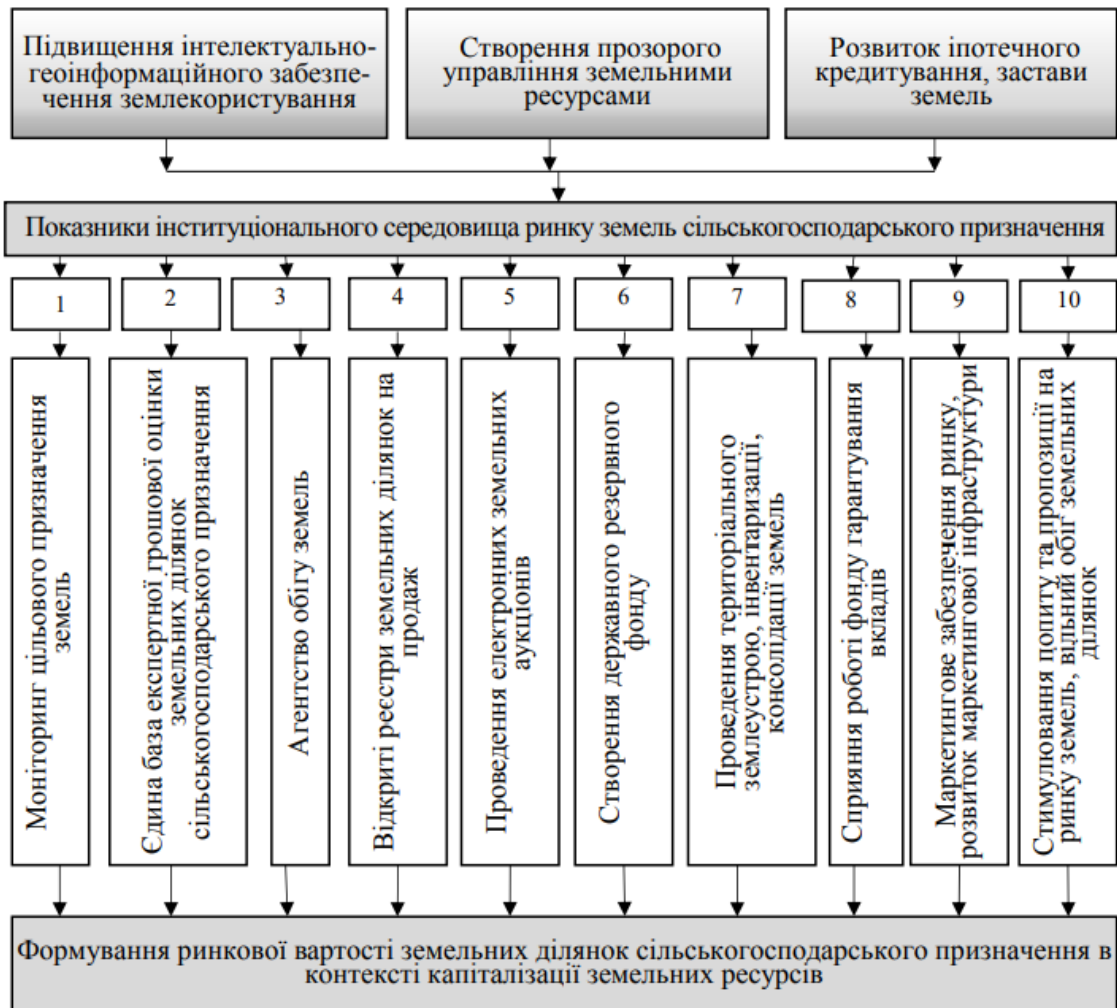


Рисунок - 28 Функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення

Маркетинг при функціонуванні ринку земель сільськогосподарського призначення став тим початком, який врегульовує взаємовідносини між власниками та покупцями, попитом і пропозицією, намагається знайти такого покупця, який в майбутньому ефективно зможе використовувати придбану ділянку, має безпосередній вплив на результати виробничої діяльності. Його основними завданнями є задовільнити потреби, як продавця так і покупця, для того щоб продавець отримав максимально можливий прибуток, а покупець отримав максимальний вплив на створення земельних банків для підвищення ефективного використання землі.

Основними параметрами, за допомогою яких відбувається маркетинг є: аналіз ринку, а саме попиту, пропозицій, цін на земельні ділянки, інфляції;

присутність правових документів, а саме: землевпорядна, оціночна та реєстраційна; аналіз місцезнаходження пунктів зберігання та збуту продукції; аналіз якості, площі, конфігурації, рельєфу, ґрунтового покриву земельних ділянок, аналіз екологічного стану, виявлення обмежень та обтяжень.

На сьогоднішній день при здійсненні маркетингу застосовуються цілий ряд підходів, основними з яких є територіальний, що бере до уваги цільове призначення та функціональне використання ділянки, яка продається у відповідності до виду економічної діяльності, і це дає можливість формувати асортимент на ринку; вартісний - показує цінність ділянки, яка продається покупцям через ціноутворювальний процес та попит і пропозицію на ринку, які мають прямий вплив на її ціну; інформаційно-комунікаційний - за допомогою сайтів Держгеокадастру, до яких мають доступ потенційні покупці показати перелік проданих земельних ділянок, а також для виділення корисних властивостей тої чи іншої земельної ділянки; інституціонально-правовий – надання всеможливої допомоги під час укладання договорів з купівлі-продажу.

Аби зрозуміти яку цінність має та чи інша земельна ділянка на ринку потрібно відобразити усі її корисні властивості (продуктивність, родючість, місцезнаходження, тощо) в грошовому еквіваленті. Це є можливим за допомогою розрахованої нормативної чи експертної грошової оцінки. Проте ринок земель сільськогосподарського призначення встановлює свою фактичну вартість, за яку її продають, і це вартість може бути відмінною від її вартісної оцінки. Така фактична ціна на ринку формується на підставі різних цінових пропозицій (рис. 29)

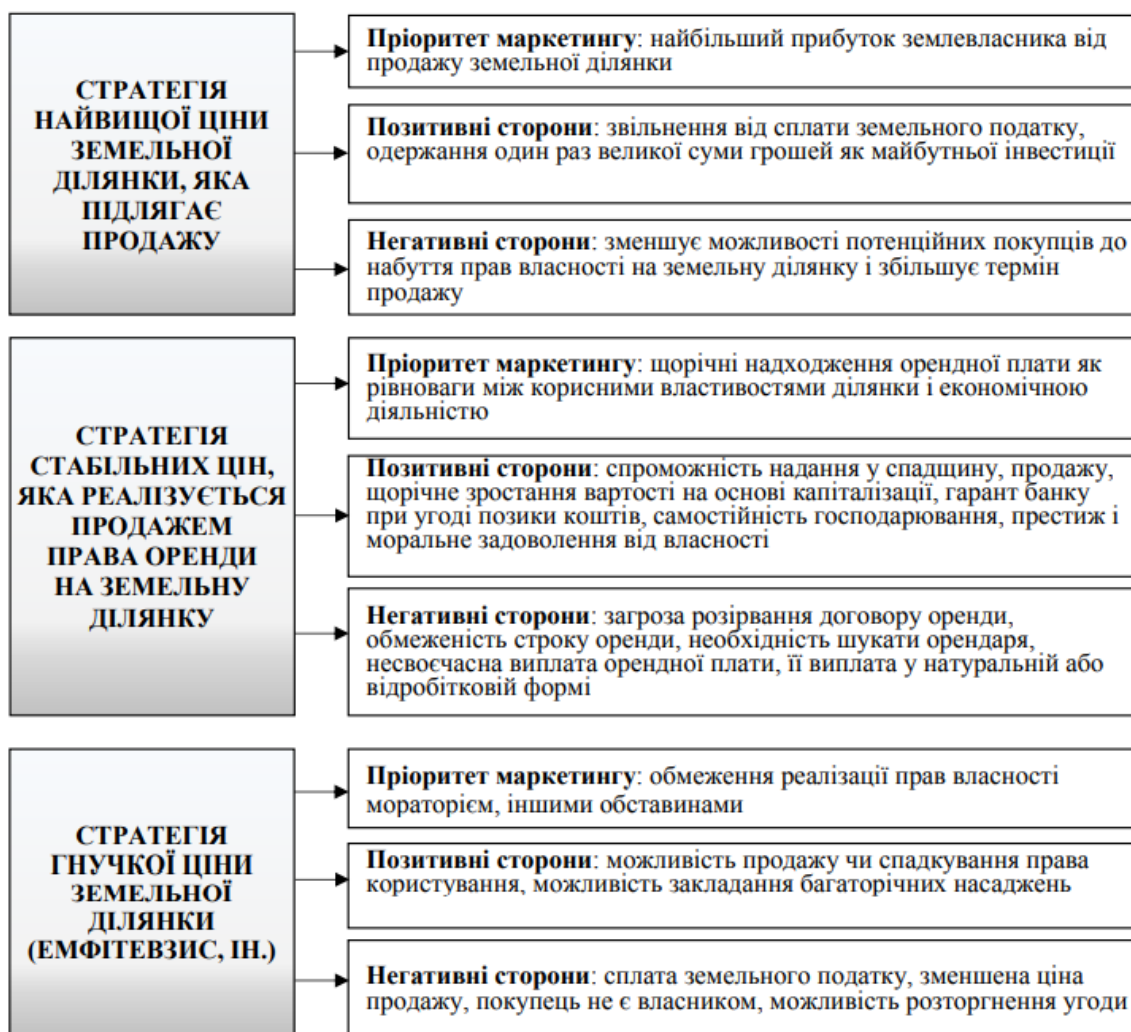


Рисунок 29 - Формування фактичної ціни на земельні ділянки сільськогосподарського призначення

Перша пропозиція передбачає, що власник земельної частки хоче продати свою земельну ділянку по найвищій ринковій вартості. В процесі здійсненого маркетингу методом відчуження за оптимально високою ціною укладається договір купівлі-продажу. В результаті продавець задоволений покупкою, проте автоматично перестає бути власником цієї ділянки.

Друга пропозиція передбачає продаж права оренди через аукціон, проте продавець залишається власником цієї земельної ділянки та отримує обумовлені грошові надходження. Тим часом покупцеві це дає можливість створити земельний банк, проте ризикований, бо в будь який момент продавець може захотіти розірвати договір оренди.

І за третьою пропозицією відбувається емфітевзис, тоді власник лише один

раз отримує велику суму грошей, проте вона є нижчою за ринкову вартість земельної ділянки.

Для ефективного функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення на всіх рівнях управління земельними ресурсами створена та працює інформаційна система, яка складається з інформаційного, статистичного та програмного блоків, а основою її є публічна кадастрова карта.

Отже, правильне функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення є можливим лише тоді коли є визначена актуальна ринкова вартості земельних ділянок.

3.3. Безкорупційні земельні відносини - запорука ефективного функціонування ринку земель в державі

Явище корупції шляхом обміну між матеріальними, інформаційними та комунікаційними ресурсами є таким, що може самоорганізовуватися і схильне до самозбереження та має місце в середовищі швидких факторів мотивації в таких осіб, як депутати, державні службовців, посадові особи тощо. Фактором руйнації у суб'єкта земельної сфери щодо мотивації до корупції в сьогоденні є особистий егоцентричний індивідуалізм, який з'являється для чогось особистого, а саме для свого надто швидкого збагачення приймаючи як політичні так і управлінські рішення не дотримуючись правового поля.

Оскільки на сьогоднішній день не має впорядкованої системи макросоціального управління мотивацією суб'єктів, які керують сферою управління земельними відносинами, це веде до того, що головним чинником щодо руйнації мотивації до корупційних дій стають різносторонні суперечки, які зачіпають як особисті так і інші інтереси, які не можливо вирішити без допомоги держави це веде до політичних, соціальних, суспільних та інших протистоянь. А це : розквіту корупції, економічної злочинності, розвитку тіньової економіки у землевпорядній сфері, де безпосередній вплив має те, що усі існуючі неузгодженості не ідентифікуються державою. Аби забезпечити стабільний розвиток держави, розвиток її державної територіальності, здійснювати охорону її

політичної системи, необхідно впроваджувати усі можливі мотиваційні інститути, інструменти та механізми, які дадуть можливість функціонування земельних відносин без корупційних явищ. Втілені у життя мотиваційні явища спрямовані на без корупційне ведення земельних відносин, дадуть можливість менеджеру із управління віддаватися своїй роботі задля населення, суспільства та держави в цілому.

Мотиваційні заходи, які спрямовані на підвищення компетентності у сфері земельних відносин повинні стати однією із головних функцій, як управління в державних структурних органах, так і в органах місцевого самоврядування, що в кінцевому результаті повинно стати поштовхом до того аби суб'єкти управління працювали ефективно, зростав їх трудовий потенціал, вони були зацікавлені в довгостроковому та сумлінному виконанні покладених на них обов'язків перед громадянами та державою.

Державі потрібно запроваджувати такі механізми, які були б направлені на ефективну працю в цілому у суспільстві, аби люди були зацікавлені працювати не лише для задоволення власних потреб, а для того аби принести користь для суспільства загалом. Оскільки мотивація це комплексне явища з цього випливає її тісний взаємозв'язок, як з політикою, і економікою, так і з соціальними, організаційними та правовими механізмами державного управління. Основними компонентами цілісної системи мотивації є суб'єкти і об'єкти мотивації, їх як внутрішні (потреби, інтереси, цілі) - які мають безпосередній вплив на формування мотивації так і зовнішні фактори (політика загалом, фінанси та податки, соціальний статус, забезпеченість житлово-побутовими умовами, тощо).

Система мотивації в сфері державної служби повинна гармоніювати з матеріальними та духовними цінностями державного службовця, бути направленою на створення внутрішньо налагодженої системи організаційних та психологічних засобів активізації керівного персоналу та реалізації цієї системи на найвищому професійному рівні.

Не менш важливими виступають і політичні мотиви, а саме політичний інтерес, владність, меркантильність, кар'єра та отримання успіху.

Усі без винятку мотиви є основою державного управління, та направлені на принесення користі від своєї діяльності, на самовдосконалення, на суспільний статус і престиж, на прагнення до влади, на отримання матеріальної винагороди, тощо.

В сучасних умовах розвитку земельних відносин держава повинна постійно мати вплив на процеси розвитку, які відбуваються в державі і підтримувати суб'єкти державного управління та органи місцевого самоврядування, а тим самим створити усі належні умови задля того аби виростити відданого, чесного, добросовісного службовця, який буде професійно самовдосконаленим, самоствердженням, виявляти цікавість до роботи, та розуміти ступінь відповідальності перед громадськістю.

Для того аби процес мотивації системи земельних відносин відбувався успішно потрібно: пов'язати результати діяльності із системою оцінки кадрів та винагородою конкретного працівника в майбутньому, постійно розробляти та вдосконалювати мотиваційні програми для державних службовців, які міститимуть можливі матеріальні стимули, розробляти на вдосконалювати різні положення щодо роботи, встановити критерії її оцінки, проводити стажуванням молодих державних управлінців, вдосконалити систему оплати праці, житлового та пенсійного забезпечення, захисту інтересів суб'єктів управління що в результаті дасть можливість залучити до державної служби найбільш кваліфікованих спеціалістів, постійно посилювати мотивацію їх роботи, підвищувати привабливість державної служби, запобігати проявам корупції.

Ще однією умовою, яка має вплив на ріст ефективності функціонування органів місцевого самоврядування виступає мотиваційна компетентність керівництва, тобто це можливість бути компетентним у сфері мотиваційної діяльності та одночасно бути вмотивованим до компетентності. Розвинути це явище в тих чи інших органах можливо через кар'єрне зростання наступним способом: розробити індивідуальну програму планування кар'єри враховуючи здібності посадовця, рівень його компетентності, ступінь професіоналізму, в тому числі амбіції, цінності, очікування від займаної посади; вести контроль за його

кар'єрною програмою, в якій чітко вказати його обов'язки; запровадити програму по оцінці діяльності посадовця щодо займаної ним посади.

Для того щоб підвищити ефективність управлінської діяльності посадовців потрібно найперше врахувати усі особливості, які існують для того аби реалізувати функції управління ще перед тим як вибирати претендентів на вільні посади; ініціювати діяльність самоврядних установ та організацій, які будуть здійснювати контроль ефективності особи до займаної нею посади.

Усі перелічені підходи, які є стимулами до мотиваційних процесів потрібно вдосконалювати та апробувати.

Що стосується сфери земельних відносин, то звичайно усі мотиваційні процеси повинні бути направлені на зникнення явища корупції. Це є можливим використовуючи інноваційно-інтелектуальний підхід, суть якого полягає в управлінні на принципі зворотного зв'язку, через громадський контроль за допомогою точних та зрозумілих теоретико-методологічних інструментів. Такими інструментами у сфері земельних відносин можуть слугувати: методологічне та аналітичне забезпечення процесу формування, впровадження та вдосконалення мотивації, виявлення та затвердження мети мотивації, прогноз бажаних результатів, виділення суб'єкта та об'єкта, аналіз рушійних факторів, оцінка ефективності та дієвості мотиваційного механізму в цілісній системі безкорупційних земельних відносин.

У кожній правовій державі, не винятком є і наша повинні розвиватися безкорупційні земельні відносини, для яких необхідною умовою є функціонування системи антикорупційної політики даної сфери. Така система є покликана для того аби визначати успішність чи неуспішність антикорупційної політики у сфері земельних відносин.

Робота системи антикорупційної політики сфери земельних повинна бути направлена на вдосконалення державного управління, на розвиток громадянського суспільства і його інститутів через системоутворюючі особливості землі та стати вектором реформування земельних відносин. Цей процес можливо улагодити побудувавши мережеву етапну модель (рис. 30)

безкорупційних земельних відносин у такій послідовності: методологія, аналітика, мета, прогноз, ресурси, суб'єкти, їх повноваження, відповідальність, рушійна сила, стратегія, тактика, гарантії, оцінка ефективності.

Проведемо детальний аналіз кожного із цих етапів, так, перший методологічний етап має на меті систематизувати усі можливі теоретичні та практичні принципи, теорії, норми та інструкції і є головною ланкою цієї структури. Цей етап повинен враховувати специфіку даної галузі та реалізовуватися у відповідності до вимог сьогодення, а саме застосовуючи наукові дослідження та юридичне підґрунтя, що в свою чергу дасть можливість подивитися на земельні відносини через їх особливості.

Аналітичний – представлений аналізом та моніторингом земельних відносин в цілому, для того аби мати змогу сформувані ефективні інструменти для управління земельними ресурсами в майбутній перспективі. Цей етап дає змогу дізнатися, які проблеми виникаю в управлінні, та способи їх можливого вирішення, для того аби усі дані про земельні відносини були точними, актуальними, достовірними.

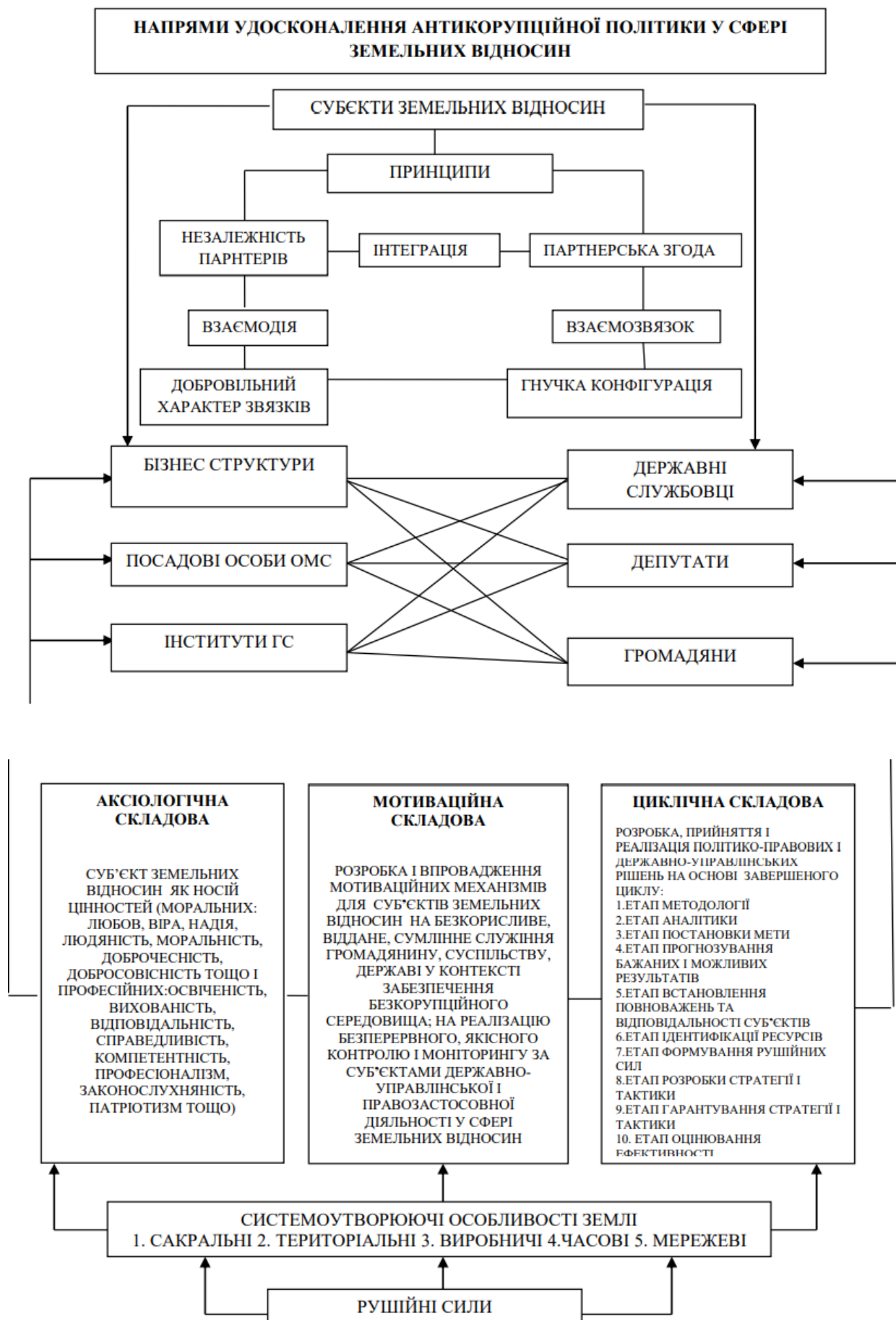


Рисунок 30. - Система безкорупційних земельних відносин

Наступним кроком є встановлення мети, тобто функціонування безкорупційних земельних відносин, що є можливим завдяки безліччі факторів, а саме особливостей землі, розвитку та виховання населення, розвитку сільських територій, впливу суспільства на органи державної влади усіх рівнів, ведення екологічної діяльності, впровадження агробіотехнологій та екологічно орієнтованих систем землеробства й агрогосподарювання, залучення інвестиційних проектів, впровадження "зеленої" економіки, забезпечення населення органічно-чистими продуктами рослинництва та тваринництва, модернізація аграрного сектора економіки, продаж прав на землю всіх категорій, залучення іноземних інвестицій, використання альтернативних видів енергії паралельно із існуючими, продаж земель сільськогосподарського призначення, забезпечення ефективного управління територіями держави, тощо.

Прогнозування бажаних і можливих результатів дає можливість мінімізувати ступінь невизначеності розвитку держави в цілому. Успішність цього етапу напряму залежить від кількості та якості даних, конкретики бажаних позитивних результатів та прогнозів можливих відхилень, а також в розробці своєчасних, дієвих інструментів для їх усунення.

Далі потрібно встановити кого вважати суб'єктами - це суспільство як цілісна система та весь державний апарат, діяльність яких спрямована на особливості землі та нове управління.

На наступному етапі потрібно провести інвентаризації всіх видів ресурсів, та зорієнтуватися чого не вистачає: духовні та моральні цінності населення, природні ресурси, в тому числі і земля, ГІС та інтернет ресурси, забезпечення контролю влади, політика держави, державне управління сферою земельних відносин, законодавча база.

На етапі прогнозування рушійних сил потрібно враховувати той факт, що основними причинами рушійних сил, виступають протилежності у інтересах. Вони можуть нести у собі як позитив так і негатив. Негатив породжують проблеми, ризики, суперечності, а позитивні відбуваються свідомо. Як показує практика позитивні суперечності викоренити неможливо, а саме через це

відбувається зародження негативних суперечностей.

Основною суб'єктивною суперечністю, яка несе у собі породження корупції земельних відносинах є непорозуміння між інтересами органів державної влади і фізичними чи юридичними особами. Власне цей фактор спричиняє негатив, а саме ризики, проблеми, нові суперечки. Саме тут на допомогу можна брати ведення державою мотиваційної політики, коли органи державної влади гарантували право громадянину на землю, виступали тим гарантом, який зможе гідно відстоювати їхні права та інтереси. Іншими видами суб'єктивних суперечностей є: загально-державні та приватні інтереси, законодавчі, земельні та земельно-правові.

Відносно стратегії і тактики, то вони виступають вектором, який описує основні завдання, які необхідно розв'язати при веденні земельних відносин за допомогою визначеного плану для досягнення результату. Основними з них повинні стати: механізм винищення явища корупції, розвиток нових моделей мотиваційної політики в усіх органах влади.

Метою розроблення гарантій є створення такої системи гарантій, яка беззаперечно мала місце при формуванні, розвитку та прогнозуванні земельних відносин без корупції у сфері земельних відносин, а саме правових, соціальних, економічних, фінансових та адміністративних, які повинні бути зрозумілими, ефективними, передбачувальними, єдиними, об'єктивними, взаємозалежними. Побудова такої системи включає всі описані нами вище етапи через виконання кожним із них покладених на них функцій. Гарантії, як і всі інші складові мають свої терміни, поняття та методи втілення. Якщо застосовувати описану вище етапність, то гарантії містять в собі: наукову обґрунтованість, точність, прогнозованість.

Наступним кроком є встановлення мети, яка є функцією формування безкорупційних земельних відносин. Через невизначеність у термінології руйнується державний устрій в результаті залишаються не реалізованими права громадян.

При прогнозуванні майбутніх бажаних і можливих результатів потрібно

появити якомога більше проблем, які можуть виникати у перспективі, і відразу створювати відповідні механізми для уникнення.

Далі потрібно описати усі повноваження, які покладаються на суб'єктів земельних відносин, їх функції, та ступінь відповідальності, які вони можуть понести в процесі не виконання таких.

В кінцевому результаті потрібно розробити систему оцінки ефективних земельних відносин, яка повинна містити в собі так звану блочну систему, тобто усі цикли мають бути взаємопов'язаними, проте виступати як окремими структурними елементами, серед яких потрібно виділити такі блоки: прогнозу, мотивації, стимулів, планувань, проектувань, регулювань, моніторингу, обліку, контролю і оцінки. Процес дії такої оцінки має місце в усіх сферах суспільного життя, відбувається, як в часі так і в просторі. Формування цієї оцінки відбувається структуровано, тобто через методи (прогнозний, поточний, кінцевий), принципи (об'єктивності, достатності, динамічності, провідної ланки, комплексності), механізми (мета оцінки, прогноз бажаних і можливих результатів, виявлення суперечностей, конкретизація функцій суб'єктів, характеристика кількісних та якісних параметрів, вибір критеріїв та показників оцінки, опис міри оцінки). Цей етап передбачає своєчасне забезпечення суб'єктів земельних відносин об'єктивною, точною, комплексною оцінкою.

Метою ідентифікації суперечностей виступає недосконалість методики оцінки, через методологію оцінки, специфічні властивості землі, ступінь реалізації прав і свобод громадянина у земельній сфері, систему контролю. Тому потрібно розробити критерії оцінки (правовий, економічний, управлінський, політичний, правовий), її показники (актуальність сучасної земельної політики, екологічна безпека, правова політика, інвестиції, якість мотиваційної складової, довіра) та міри оцінки (якість та кількість).

Отже, вищенаведена модель безкорупційних земельних відносин дозволить функціонувати в державі антикорупційній політиці, як на сьогодні так і в майбутньому.

4. ОХОРОНА ПРАЦІ ТА ЗАХИСТ НАСЕЛЕННЯ У НАДЗВИЧАЙНИХ СИТУАЦІЯХ

У сучасне сільськогосподарське виробництво широко впроваджуються інтенсивні технології, високоефективні машини і механізми, зростає рівень електрифікації та хімізації, що супроводжується появою додаткових небезпечних та шкідливих виробничих факторів, які негативно впливають на здоров'я й безпеку аграріїв. Поява таких факторів формує додаткові труднощі в створенні здорових та безпечних умов праці. Успішно вирішувати питання охорони праці шляхом впровадження окремих профілактичних заходів у сучасних умовах не вдається. Тільки системний підхід спроможний дати позитивний результат, а це можливо тільки за допомогою системи управління охороною праці (СУОП).

СУОП встановлює єдиний порядок організації та проведення роботи з охорони праці, обов'язковий для виконання всіма керівниками, спеціалістами, службовцями та працівниками кожного підприємства.

Охорона праці - це підготовка, прийняття та реалізація заходів, спрямованих на забезпечення безпеки, збереження здоров'я та працездатності людини в процесі праці.

Управління охороною праці в сучасних умовах полягає в тому, що:

1. Держава створює законодавство в галузі охорони праці, комплекс наглядових інспекцій, у завдання яких входить забезпечення застосування прийнятих нормативно-правових актів, інфраструктури виробничо-технічного, інформаційного, наукового і фінансового забезпечення діяльності в галузі охорони праці.

2. Власник підприємства економічно зацікавлений у тому, щоб його працівники не травмувалися і не хворіли, і тому забезпечує виконання на підприємстві всіх нормативно-правових актів з охорони праці. Він повинен широко залучати працівників і уповноважених трудових колективів до управління охороною праці, пропагувати серед працівників культуру здоров'я.

3. Кожний працівник повинен дбати про здоровий стиль життя і праці, постійно підвищувати свій кваліфікаційний, фізичний і психофізіологічний стан,

програмувати шлях здорового довголіття, запобігання випадків травматизму і захворювань. Він повинен негайно повідомити свого керівника про виникнення будь-якої небезпечної ситуації. Керівник не може вимагати від працівника виконання роботи до усунення небезпечної ситуації (пошкодження огороження, блокування, сигналізації, запиленість, загазованість тощо). Комплексне управління охороною праці з боку держави, власника, громадських органів і працівників забезпечить підвищення ефективності цієї діяльності. Загальне управління охороною праці здійснюється на чотирьох рівнях: державному, регіональному, галузевому, на підприємстві.

В Законі України “Про охорону праці” визначено досить чітку систему органів державного управління і нагляду за охороною праці, що забезпечує виконання державою належної ролі у вирішенні завдань охорони праці як у державному секторі економіки, так і в приватному за умов створення великої кількості суб’єктів підприємницької діяльності з різними формами власності внаслідок процесів роздержавлення та приватизації.

Головною ланкою в системі управління охороною праці (СУОП), безумовно, було і залишається підприємство. Отже, характерною особливістю чинного законодавства є його спрямованість на визначення такої СУОП виробничого рівня, яка забезпечувала б запровадження чіткого механізму профілактичної роботи на місцях, визначала обов’язки суб’єктів трудових відносин (роботодавця і працівника), а також керівних працівників і спеціалістів підприємства щодо створення безпечних і нешкідливих умов праці, усунення причин виробничого травматизму і профзахворювань, встановлювала їх відповідальність за порушення законодавства про охорону праці.

Передбачено вимоги щодо співробітництва працівників з власником (і навпаки) у справі поліпшення охорони праці та усунення наявних недоліків. Власникові немає потреби очікувати розроблення будь-яких положень або методичних коментарів щодо створення СУОП на підприємстві, а треба видати необхідні накази, створити відповідні служби, призначити відповідальних осіб за вирішення конкретних питань охорони праці, затвердити посадові інструкції, і

встановити контроль за функціонуванням СУОП. Якщо цього не зроблено, власник (керівник підприємства) залишає тільки за собою відповідальність за можливі порушення законодавства та їх наслідки.

Управління охороною праці на підприємстві – це сукупність дій службових осіб, що здійснюються для поліпшення стану охорони праці або підтримання його на певному рівні відповідно до заданих вимог.

Управління охороною праці на підприємстві здійснюють:

- власник (керівник) підприємства;
- служба охорони праці;
- керівники всіх рівнів у підпорядкованих ним підрозділах.

У підготовці, прийнятті і реалізації управлінських рішень беруть участь усі службові особи підприємства. В управлінні охороною праці беруть участь також працівники, профспілки, уповноважений і комісія з охорони праці підприємства, фонд соціального страхування від нещасних випадків. На невеликих власних підприємствах всю роботу по управлінню охороною праці повинен здійснювати сам власник підприємств. Обов'язки, права та відповідальність посадових осіб за виконання покладених на них функцій з питань охорони праці передбачаються в посадових обов'язках. Одним з першочергових завдань усіх органів державного управління і нагляду за охороною праці слід вважати сприяння створенню ефективно діючої СУОП виробничого рівня на кожному підприємстві, в установі, організації.

Згідно з Законом "Про охорону праці" роботодавець зобов'язаний створювати у кожному структурному підрозділі та на робочому місці умови праці відповідно до вимог нормативних актів, а також забезпечувати дотримання прав працівників, гарантованих законодавством про охорону праці.

З цією метою роботодавець забезпечує функціонування системи управління охороною праці на підприємстві, для чого:

- створює відповідні служби і призначає посадових осіб, які вирішують конкретні питання охорони праці, затверджує інструкції про їхні обов'язки, права і відповідальність за виконання покладених на них функцій;

- розробляє за участі профспілок і реалізує комплексні заходи для дотримання встановлених нормативів з охорони праці, впроваджує прогресивні технології, досягнення науки і техніки, засоби механізації та автоматизації виробництва, вимоги ергономіки, позитивний досвід з охорони праці тощо;

- забезпечує усунення причин, що викликають нещасні випадки, професійні захворювання, контролює виконання профілактичних заходів, визначених комісіями на основі підсумків розслідування цих причин;

- організовує проведення аудиту охорони праці, лабораторних досліджень умов праці, атестації робочих місць на відповідність нормативним актам з охорони праці в порядку й у терміни, встановлювані законодавством, вживає на основі цих підсумків заходів для усунення небезпечних і шкідливих для здоров'я виробничих факторів;

- розробляє і затверджує положення, інструкції, інші нормативні акти про охорону праці, що діють у межах підприємства і встановлюють правила виконання робіт та поведінки працівників на території підприємства, у виробничих приміщеннях, на будівельних майданчиках, робочих місцях відповідно до державних міжгалузевих і галузевих нормативних актів з охорони праці, забезпечує безкоштовно працівників нормативними актами з охорони праці;

- здійснює постійний контроль за дотриманням працівниками технологічних процесів, правил роботи на машинах, устаткуванні та з іншими засобами виробництва, за використанням засобів колективного й індивідуального захисту, виконанням робіт з охорони праці;

- організовує пропаганду безпечних методів праці.

На виконання вимог Закону в Україні було створено спеціальний центральний орган виконавчої влади з функціями комплексного управління охороною праці на державному рівні, з одного боку, і державного нагляду за охороною праці, з другого боку.

Державний нагляд – діяльність структурних підрозділів і посадових осіб органів державного нагляду, що спрямована на забезпечення виконання органами

виконавчої влади і самоврядування, суб'єктами господарювання і працівниками вимог законів та інших нормативно-правових актів, які регулюють питання промислової безпеки і безпеки праці в процесі трудової діяльності та додержання трудових прав працівників з питань охорони праці.

На даний час комітет перейменовано в Державний департамент промислової безпеки, охорони праці та гірничого нагляду (Держпромгірнагляд) МНС України. Діє він на підставі відповідного положення, забезпечуючи виконання загальноорганізаційних робіт щодо реалізації державної політики в галузі охорони праці, розробку за участю міністерств, відомств, об'єднань підприємств і профспілок національної програми поліпшення безпеки, гігієни праці та виробничого середовища, координацію діяльності центральних та місцевих органів виконавчої влади у відповідних напрямках тощо. Законом визначено, що рішення Держпромгірнагляду з питань, що належить до його компетенції, є обов'язковими для виконання всіма міністерствами, іншими центральними і місцевими органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами та організаціями незалежно від форми власності. У системі Держпромгірнагляду діють 25 територіальних управлінь (по Автономній Республіці Крим і по кожній області) та 180 державних інспекцій, створених за галузевим принципом по видам нагляду за окремими найбільш небезпечними об'єктами. До системи органів державного нагляду за охороною праці в Україні, крім Держпромгірнагляду, віднесено:

- Держатомінспекція Мінекобезпеки України, а також Державна екологічна інспекція цього міністерства – у частині щодо здійснення нагляду за джерелами іонізуючого випромінювання, які застосовуються на виробництві;
- органи державного пожежного нагляду Головного управління державної пожежної охорони Міністерства надзвичайних ситуацій України;
- органи та заклади санітарно-епідеміологічної служби Міністерства охорони здоров'я України;
- вищий нагляд здійснює Генеральний прокурор з підпорядкованими йому прокурорами.

Правовою основою діяльності цих органів, поряд із Законом, є інші законодавчі акти (про ядерну і пожежну безпеку та санітарно-епідеміологічне благополуччя населення), а також конкретні положення про них, затвердженні у встановленому порядку Кабінетом Міністрів України або Президентом України.

Головним принципом державної політики в галузі охорони праці є пріоритет життя і здоров'я працюючих по відношенню до результатів виробничої діяльності підприємства, установи, організації. Відповідними підзаконними нормативно-правовими актами визначено достатньо чіткий механізм їх дії. На підтвердження зазначеного наведемо низку прикладів. Законодавчими актами передбачено, що власник підприємства, установи, організації (незалежно від форм власності), дбаючи про збереження життя і здоров'я найманих ним працівників, зобов'язаний: створити в кожному структурному підрозділі і на робочому місці умови праці та санітарно-побутові умови відповідно до нормативних вимог; подбати про безпеку технологічних процесів, машин, механізмів, устаткування, інших засобів виробництва, будівель і споруд; забезпечити наявність і справний стан засобів колективного та індивідуального захисту працівників тощо.

Якщо умови праці найманих працівників є важкими і шкідливими для здоров'я, вони повинні у встановленому порядку забезпечуватися безплатно лікувально-профілактичним харчуванням (молоком або рівноцінними йому харчовими продуктами, газованою солоною водою тощо). Для них законодавством передбачено низку інших пільг і компенсацій (зокрема право на оплачувані перерви санітарно-оздоровчого призначення, скорочену тривалість робочого часу, додаткову оплачувану відпустку, пільгову пенсію, оплату праці у підвищеному розмірі та ін.).

Згідно з вимогами статті 10 Закону та Положенням про порядок забезпечення працівників спеціальним одягом, взуттям та іншими засобами індивідуального захисту, працівники мають також забезпечуватися цими засобами, які є власністю роботодавця і не зараховуються до доходу працівника, що підлягає оподаткуванню. Зазначимо, що власнику надано право встановлювати згідно з колективним договором (угодою, трудовим договором)

будь-які додаткові пільги і компенсації, не передбачені чинам законодавством, для відповідних працівників, якщо це обумовлено конкретною виробничою ситуацією.

Суттєво підвищено рівень соціального захисту громадян, які потерпіли на виробництві. До розміру відшкодування шкоди тепер не зараховується пенсія по трудовому каліцтву або інші доходи, які одержує працівник.

Однак, під особливий захист взято інтереси осіб, які постраждали внаслідок нещасних випадків на виробництві (профзахворювань) з важкими або смертельними наслідками. Так, у разі смерті потерпілого його сім'я має право на одержання одноразової допомоги в розмірі не менше п'ятирічного заробітку працівника і, крім того, ще не менше річного заробітку на кожного утриманця померлого, а також на його дитину, яка народилася після його смерті.

У разі стійкої втрати працездатності одноразова допомога потерпілому повинна складати не менше суми, визначеної з розрахунку середньомісячного заробітку потерпілого за кожен процент втрати ним професійної працездатності. Запроваджено також відшкодування моральної шкоди у випадках, коли небезпечні або шкідливі умови праці призвели до моральної втрати потерпілого, порушення його нормальних життєвих зв'язків, вимагають від нього додаткових зусиль для організації життя. Величина моральної шкоди не може перевищувати 200 розмірів мінімальної заробітної плати встановленої на день виплати. Введено норми, за якими розміри відшкодування шкоди та одноразової допомоги оподаткуванню не підлягають, і вони повинні своєчасно переглядатися (до речі, тільки в бік збільшення) у разі зміни вартості життя. Враховуючи необхідність заміни недосконалої системи прямого відшкодування шкоди власником потерпілому, та маючи за мету досягти подальшого посилення соціального захисту працівників, вперше передбачено спеціальний вид соціального страхування – обов'язкове соціальне страхування від нещасних випадків на виробництві і професійних захворювань.

5. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА

Охорона земель – це система правових, організаційних, економічних, технологічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського призначення для несільськогосподарських потреб, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель лісового фонду, забезпечення особливого режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Охорона ґрунтів - система правових, організаційних, технологічних та інших заходів, спрямованих на збереження і відтворення родючості та цілісності ґрунтів, їх захист від деградації, ведення сільськогосподарського виробництва з дотриманням ґрунтозахисних технологій та забезпеченням екологічної безпеки довкілля.

Відходи - будь-які речовини, матеріали і предмети, що утворилися у процесі виробництва чи споживання, а також товари (продукція), що повністю або частково втратили свої споживчі властивості і не мають подальшого використання за місцем їх утворення чи виявлення, і від яких їх власник позбувається, має намір або повинен позбутися шляхом утилізації чи видалення.

Небезпечні відходи - відходи, що мають такі фізичні, хімічні, біологічні чи інші небезпечні властивості, які створюють або можуть створити значну небезпеку для навколишнього природного середовища і здоров'я людини, та які потребують спеціальних методів і засобів поводження з ними.

Державний контроль за використанням та охороною земель усіх категорій та форм власності здійснює центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, а саме Міністерство аграрної політики та продовольства України та Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр).

Державний контроль за використанням та охороною земель також здійснюють виконавчі органи сільських, селищних, міських рад у межах

повноважень, визначених законом, у разі прийняття відповідною радою рішення про здійснення такого контролю.

Завданнями охорони земель є забезпечення збереження та відтворення земельних ресурсів, екологічної цінності природних і набутих якостей земель.

Охорона земель включає:

- обґрунтування і забезпечення досягнення раціонального землекористування;
- захист сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників від необґрунтованого їх вилучення для інших потреб;
- захист земель від ерозії, селів, підтоплення, заболочування, вторинного засолення, переосушення, ущільнення, забруднення відходами виробництва, хімічними та радіоактивними речовинами та від інших несприятливих природних і техногенних процесів;
- збереження природних водно-болотних угідь;
- попередження погіршення естетичного стану та екологічної ролі антропогенних ландшафтів;
- консервацію деградованих і малопродуктивних сільськогосподарських угідь.

Забруднення ґрунтів - це накопичення в ґрунтах речовин, які негативно впливають на їх родючість та інші корисні властивості.

Землі вважаються забрудненими, якщо в їх складі виявлені негативні кількісні або якісні зміни, що сталися в результаті господарської діяльності чи впливу інших чинників. При цьому зміни можуть бути зумовлені не тільки появою в зоні аерації нових шкочинних речовин, яких раніше не було, а і збільшенням вмісту речовин, що перевищує їх гранично допустиму концентрацію, які характерні для складу незабрудненого ґрунту або у порівнянні з даними агрохімічного паспорта (для земель сільськогосподарського призначення).

Факти забруднення (засмічення) земель та ґрунтів встановлюються уповноваженими особами, які здійснюють державний контроль за додержанням вимог природоохоронного законодавства, шляхом оформлення актів перевірок,

протоколів про адміністративне правопорушення та інших матеріалів, що підтверджують факт забруднення та засмічення земель.

Розміри шкоди обчислюються уповноваженими особами, що здійснюють державний контроль за додержанням вимог природоохоронного законодавства, на основі актів перевірок, протоколів про адміністративне правопорушення та інших матеріалів, що підтверджують факт забруднення земель, протягом шести місяців з дня виявлення порушення.

Основою розрахунків розміру шкоди від забруднення земель є нормативна грошова оцінка земельної ділянки, яка зазнала забруднення.

Розмірною одиницею для розрахунку величини шкоди приймається товщина землі в 0,2 м (об'єм ґрунтової маси 2000 куб.м на один гектар земної поверхні).

Забруднюючі речовини, що спричинили забруднення земельної ділянки, поділені на 4 групи небезпечності, основою для визначення яких є величини гранично допустимих концентрацій (ГДК) та орієнтовно допустимих концентрацій (ОДК) хімічних речовин в ґрунті.

Витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що зазнала забруднення, видає територіальний орган Держгеокадастру за місцем розташування земельної ділянки через центри надання адміністративних послуг.

При здійсненні господарської діяльності, пов'язаної із зберіганням, обробленням, утилізацією та видаленням, знешкодженням і захороненням відходів, забезпечуються:

-виконання заходів щодо запобігання або зменшення обсягів утворення відходів та екологічно безпечне поводження з ними;

•максимальне збереження ґрунтового покриву на основі обраного оптимального варіанта територіального розміщення об'єктів поводження з відходами;

- зняття родючого шару ґрунту, його складування, збереження та використання при рекультивації земель, покращенні малопродуктивних земель і благоустрої населених пунктів;

- запобігання негативному впливу об'єктів поводження з відходами, що використовуються для збирання, зберігання, оброблення, утилізації, видалення, знешкодження і захоронення відходів на ґрунтовий покрив прилеглих територій;

- рекультивація земельних ділянок після ліквідації об'єктів поводження з відходами.

Підприємства, установи та організації, а також громадяни, діяльність яких пов'язана з накопиченням відходів, зобов'язані забезпечувати своєчасне вивезення таких відходів на спеціальні об'єкти, що використовуються для їх збирання, зберігання, оброблення, утилізації, видалення, знешкодження і захоронення.

Забороняється несанкціоноване скидання і розміщення відходів у підземних горизонтах, на території міст та інших населених пунктів, на землях природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, у межах водоохоронних зон та зон санітарної охорони водних об'єктів, в інших місцях, що може створювати небезпеку для навколишнього природного середовища та здоров'я людини.

У районах можливого забруднення земель небезпечними відходами, у тому числі аварійними, викидами від стаціонарних і пересувних джерел за рішенням місцевої державної адміністрації або органу місцевого самоврядування проводяться постійні або періодичні обстеження хімічного складу ґрунтів з метою виявлення та визначення їх негативного впливу на здоров'я людини, а також окремих видів природних ресурсів і довкілля в цілому.

Звільнення від відходів ведеться в декількох напрямках, таких як:

- складування та захоронення відходів (створення полігонів твердих побутових відходів);

- знищення відходів шляхом їхнього спалювання; переробка відходів (утилізація та реутилізація, в тому числі компостування, на законодавчому рівні

закріплені вимоги щодо здійснення заходів з метою обмеження та запобігання негативному впливу відходів на навколишнє середовище.

Зокрема, забороняються такі дії:

- провадити будь-яку господарську діяльність, пов'язану з утворенням відходів без одержання від місцевих органів виконавчої влади дозволу на здійснення операцій у сфері поводження з відходами;

- визначати місце розміщення підприємств, установ, полігонів та інших об'єктів поводження з відходами, якщо вони не відповідають екологічним та іншим санітарно-гігієнічним вимогам;

- вводити в дію нові і реконструйовані підприємства та інші об'єкти, не забезпечені устаткуванням і технологіями для безпечного поводження з відходами, та в разі відсутності даних, необхідних для оцінки їх впливу на навколишнє природне середовище та здоров'я людини.

Ґрунти земельних ділянок є об'єктом особливої охорони.

Власники земельних ділянок та землекористувачі мають право здійснювати зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок виключно на підставі розробленого у встановленому законом порядку робочого проекту землеустрою. Переміщення ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) в межах однієї і тієї самої земельної ділянки, призначеної для ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), індивідуального дачного будівництва та будівництва індивідуальних гаражів, здійснюється без розроблення робочого проекту землеустрою.

При здійсненні господарської діяльності, пов'язаної із зберіганням, обробленням, утилізацією та видаленням, знешкодженням і захороненням відходів, забезпечуються:

- виконання заходів щодо запобігання або зменшення обсягів утворення відходів та екологічно безпечне поводження з ними;

- максимальне збереження ґрунтового покриву на основі обраного оптимального варіанта територіального розміщення об'єктів поводження з відходами;

- зняття родючого шару ґрунту, його складування, збереження та використання при рекультивації земель, покращенні малопродуктивних земель і благоустрої населених пунктів;

- запобігання негативному впливу об'єктів поводження з відходами, що використовуються для збирання, зберігання, оброблення, утилізації, видалення, знешкодження і захоронення відходів на ґрунтовий покрив прилеглих територій;

- рекультивація земельних ділянок після ліквідації об'єктів поводження з відходами.

Відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам здійснюють органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, громадяни та юридичні особи, які використовують земельні ділянки, а також органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, громадяни та юридичні особи, діяльність яких обмежує права власників і землекористувачів або погіршує якість земель, розташованих у зоні їх впливу, в тому числі внаслідок хімічного і радіоактивного забруднення території, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами і стічними водами.

[Статтею 52 Кодексу України про адміністративні правопорушення](#) передбачена адміністративна відповідальність за псування сільськогосподарських та інших земель, забруднення їх хімічними і радіоактивними речовинами, нафтою та нафтопродуктами, неочищеними стічними водами, виробничими та іншими відходами, а так само невжиття заходів по боротьбі з бур'янами та тягне за собою накладення штрафу на громадян від двадцяти (340,00грн.) до вісімдесяти (1360,00 грн.) неоподатковуваних мінімумів доходів громадян і на посадових осіб, громадян - суб'єктів підприємницької діяльності - від п'ятдесяти (850,00 грн.) до ста (1700, 00 грн.) неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

Відповідно до [статті 242-2 Кодексу України про адміністративні правопорушення](#), Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну

політику у сфері земельних відносин, розглядає справи про адміністративні правопорушення, передбачені [статтями 52-56 та 188-56 цього Кодексу](#).

Від імені центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, розглядати справи про адміністративні правопорушення і накладати адміністративні стягнення мають право Головний державний інспектор України з контролю за використанням та охороною земель та його заступники, головні державні інспектори з контролю за використанням та охороною земель Автономної Республіки Крим, областей, міст Києва, Севастополя та їхні заступники, старші державні інспектори з контролю за використанням та охороною земель та державні інспектори з контролю за використанням та охороною земель відповідних територій.

[Стаття 239 Кримінального кодексу України](#) передбачає кримінальну відповідальність за забруднення або псування земель речовинами, відходами чи іншими матеріалами, шкідливими для життя, здоров'я людей або довкілля, внаслідок порушення спеціальних правил, якщо це створило небезпеку для життя, здоров'я людей чи довкілля, - карається штрафом від однієї (17000,00 грн.) до чотирьох тисяч (68000,00 грн.) неоподатковуваних мінімумів доходів громадян або позбавленням права обіймати певні посади чи займатися певною діяльністю на строк до трьох років.

Ті самі діяння, що спричинили загибель людей, їх масове захворювання або інші тяжкі наслідки караються обмеженням волі на строк від двох до п'яти років або позбавленням волі на той самий строк, з позбавленням права обіймати певні посади чи займатися певною діяльністю на строк до трьох років або без такого.

Позови у сфері контролю та охорони земель і ґрунтів від забруднення відходами можуть розглядатись в порядку цивільного, адміністративного та господарського судочинства.

ВИСНОВКИ

Започаткування ринку землі в Україні стало знаковою подією, яку підтримали Світовий банк, ЄБРР та Євросоюз. Цю земельну реформу українське суспільство чекало тридцять років.

Безумовно, у будь-якої реформи є свої плюси та мінуси. Однак, як і реформи в інших сферах, земельна реформа, яка є надскладною структурною реформою, потребує постійної підтримки з боку держави.

За перший місяць роботи було здійснено 2901 земельну операцію, щодо 5324,2 га. Лідерами за здійсненням земельних операцій стали: Київщина (411), Полтавщина (331), Вінниччина (214).

За площами землі, щодо яких зафіксовано правочини лідирували: Полтавська обл. - 739,6 га, Харківська обл. - 592,6 га, Кропивницька обл. - 515,6 га.

Згідно з операціями купівлі продажу с/г землі на кінець місяця, середня ціна ділянок, які знаходяться у власності/оренді, становила 27 628 грн/га.

Ціни на землю підвищились до 35 тис./га у вересень 2021 р. Так у вересні було укладено 12 683 земельні угоди, а всього за 3 місяці роботи вільного ринку землі - 23 700. Лідерами за кількістю здійснених операцій стала Київщина - 1997, Полтавщина (1984) та Хмельниччина (1936).

Площа земель, щодо яких здійснено операції, становить 58503,85 га. За площами землі, щодо яких зафіксовано правочини, лідирує Кіровоградщина - 9071 га.

Однією з пересторог відкриття ринку землі був сплеск випадків земельного рейдерства. Але його, на щастя не відбулось.

З 29 вересня 2021 р. стартували торги на електронному майданчику «Прозорро.Продажі». Вже в жовтні відбувся перший аукціон з оренди комунальної землі сільськогосподарського призначення в Прозорро.Продажі. Загалом за місяць в цій системі було здійснено 306 земельних аукціонів.

На початку листопада затвердили нову методичку нормативної грошової оцінки земельних ділянок. Зокрема, вартість землі стала визначатись так: площа

земельної ділянки, що підлягає оцінці, множить на чітко визначений норматив капіталізованого рентного доходу (наприклад, для земель с/г призначення це 27,5 тис. грн/га) та п'ять коефіцієнтів, які залежать від розташування, призначення та якості земельного активу.

Також у Дія Бізнес з'явився розділ «Земельна реформа», де є зібрана вся актуальна інформація про можливості в земельній сфері. А на Публічній кадастровій карті з'явився новий інформаційний шар «Інформація щодо розпаювання земель», що містить дані про окремі колективні сільськогосподарські підприємства.

З моменту запуску ринку землі в Україні середньозважена ціна 1 га земель для товарного с/г виробництва становить 33021 грн. За цей період було здійснено 31232 операцій купівлі-продажу земельних ділянок для товарного с/г виробництва (паї) загальною площею 112856 га.

Незмінними залишились максимальна ціна об'єкта купівлі-продажу - 5035000 грн у Львівській обл., а максимальний розмір ділянки у Харківській обл. - 67,05 га.

З початку 2022 р. почало діяти мінімальне податкове зобов'язання для власників сільськогосподарських ділянок. Проте перша сплата мінімального податкового зобов'язання має відбутись за результатами 2022 р. у лютому 2023 р.

Також з 1 січня 2022 р. набрав чинності законопроект 5600, який скасовує оподаткування (5% та 1,5% від експертної вартості землі) при здійсненні першої купівлі-продажу земельної ділянки.

Навіть у період воєнних дій робота ринку землі не припинялась. Відтак станом на 26 червня укладено 105173 угоди в рамках ринку землі. Тобто за період війни укладено понад 60 тис. угод.

Не припинили проводити земельні аукціони у системі «Prozorro.Продажі». З 24 лютого оголошено 257 нових земельних аукціонів зі стартовою вартістю у 300 млн грн.

Щодо цін, то згідно з даними Держгеокадастру середня вартість 1 га землі становить 37819 грн. Якщо порівняти з липнем 2021 р., то за рік ціна зросла

майже на 10 тис. грн. Хоча напередодні війни у деяких регіонах країни земельні ділянки значно подешевшали. Ймовірно, що після завершення бойових дій їх вартість теж буде заниженою.

В цей період відбулось чимало законодавчих змін. Так, Президент України, задля підтримки бізнесу, скасував низку податків на період воєнного стану і мінімум на рік після його завершення. Передбачається звільнення від сплати податків на землю та орендної плати за землю комунальної та державної власності на всіх територіях, де ведуться бойові дії. Також розглядається законопроект, який передбачає скасування плати податку за землю Захисникам України.

Як бачимо ринок землі працює навіть попри війну.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК

1. Альошкіна Л. П. Зарубіжний досвід розвитку земельних відносин: можливості застосування для України / Л.П. Альошкіна // Науковий журнал «Інноваційна економіка». – 2012. -№ 29. - С. 291-294
2. Балюк С. А. Екологічний стан ґрунтів України / С. А. Балюк, В. В. Медведєв, М. М. Мірошниченко, Є. В. Скрильник, Д. О. Тимченко, А. І. Фатєєв, А. О. Христенко, Ю. Л. Цапко // Український географічний журнал. – 2012. – № 2. – С. 38–42. Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/UGJ_2012_2_9
3. Бізікін С. В. Управління органами місцевого самоврядування розвитком земельних відносин в Україні: автореф. дис. ... канд. наук з держ. упр.: 25.00.04 / С. В. ; Нац. акад. держ. упр. при Президентові України, Дніпропетр. регіон. ін-т держ. упр. - Д., 2016. - 23 с.
4. Бондар О. Г. Земля як об'єкт права власності за земельним законодавством України: Автореф. дис....канд. юрид. наук. – С. 12
5. Боклаг В. А. Формування та розвиток державної політики у сфері управління земельними ресурсами в Україні [Текст]: автореф. дис. ... канд. наук з держ. упр.: 25.00.02 / Боклаг Валентина Андріївна ; Класич. приват. ун-т. - Запоріжжя, 2015. - 40 с
6. Валова продукція сільського господарства України (у постійних цінах 2010 р.): [стат. бюл. за 2017 рік] / за заг. кер. Н. С. Власенка; Держстат України. – К., – 2018. – 25 с.
7. Вдовенко Н. М. Вплив сучасних трансформаційних процесів на фінансову підтримку виробників сільськогосподарської продукції / Н. М. Вдовенко // Науковий вісник Ужгородського університету. Серія: Економіка. – 2015. – Вип. 1(1). – С. 119–123.
8. Вплив земельної реформи на розвиток сільських територій [Текст] / Іванишин В. В., Дудзяк О. А. // Формування ринкових відносин в Україні. – 2018. – № 10(209). – С. 76–8

9. Дацько Л. В. Екологічні та економічні аспекти сталого землекористування для відтворення родючості ґрунтів / Л. В. Дацько, М. І. Майстренко // Охорона родючості ґрунтів. – 2012. – № 8. – С. 24–40.
10. Державний земельний кадастр України (станом на 1 січня 2018 р.): [зб. аналіт. матеріалів]. – К.: Держ. агентство земел. ресурсів України, 2018. – 117 с.
11. Добряк Д. С. Економічні проблеми сучасного землеустрою в Україні / Д. С. Добряк, А. Г. Мартин, Т. О. Євсюков, Н. В. Кузін // Збалансоване природокористування. – 2017. – № 4. – С. 80–85
12. Дрозд О. Ю. Земля як об'єкт земельних відносин / О. Ю. Дрозд // Адвокат. – 2009. – № 1. – С. 23–26. Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/adv_2009_1_4
13. Закон України «Про охорону земель» (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, N 39, ст.349) Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/962-15>
14. Земельний кодекс України: Закон України: від 25.10.2001 р. № 2768-III [Електронний ресурс] // Інтернет-портал Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/276814/print1329863956463704>.
15. Землеустрій. Частина 3.: У 2 кн., Кн. 1: навчальний посібник / А. Г. Мартин та ін. За заг. ред. А. Г. Мартини – К.:, 2017. – 492 с
16. Комплексна економічна оцінка природних ресурсів: [монографія] / [за заг. ред. д.е.н., проф., акад. НААН України М. А. Хвесика]. – К.: ДУ ІЕПСР НАН України, 2013. – 264 с
17. Конституція України: Закон України від 28 червня 1996 р. № 254к/96-ВР [Електронний ресурс] // Інтернет-портал Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96%D0%B2%D1%80>
18. Кошель А. О. Міжнародний досвід оцінки та оподаткування земель сільськогосподарського призначення / А. О. Кошель. // Глобальні та національні проблеми економіки. – 2015. – № 6. – С. 588–590.

19. Кошкалда І. В. Особливості приватного землекористування в Україні / І. В. Кошкалда // Бюлетень Міжнародного Нобелівського економічного форуму. – 2010. – № 1. – Т. 2. – С. 153–160.
20. Лукінов І. І. Теоретичні основи методики економічної оцінки землі / І. І. Лукінов // Вісник сільськогосподарської науки. – 1972. – № 1. – С. 30–35
21. Малік М. Й. Тенденції і перспективи розвитку особистих селянських господарств / М. Й. Малік, О. Г. Шпикуляк // Економіка АПК. – 2018. – № 1. – С. 11–19. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/E_apk_2018_1_4
22. Мартин А. Г. Корумпованість земельних відносин в Україні: причини і шляхи їх подолання / А. Г. Мартин // Землеустрій і кадастр. - 2014. - № 2. - С. 33-48.
23. Межевська Л. В. Ринок земель сільськогосподарського призначення: світовий та український досвід / Л. В. Майорова, А. О. Майорова. – Режим доступу: http://rap.in.ua/5_2017/53.pdf
24. Мельничук Л. С. Проблеми сталого та раціонального землекористування в Україні / Л. С. Мельничук // Глобальні та національні проблеми економіки. – 2014. – Випуск 2. – С. 910–914.
25. Микула О. Роль економічної оцінки земель у сучасних умовах / О. Микула, Н. Шпик // Вісник Львівського національного аграрного університету. Серія: Економіка АПК. – 2014. – № 21(2). – С. 86–89. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vlnau_econ_2014_21%282%29__20
26. Нагірняк Т. Б. Еколого-економічні аспекти раціонального використання і охорони земельних ресурсів в Україні / Т. Б. Нагірняк, Р. С. Грабовський, М. Р. Грицина // Науковий вісник ЛНУВМБ імені С.З. Гжицького. – 2017. – т 19, № 79. – С. 111–116.
27. Орел С. А. Стан та основні проблеми використання земель сільськогосподарського призначення в Україні / С. А. Орел // Інвестиції: практика та досвід. – 2016. – № 9. – С. 62-66. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/ipd_2016_9_13

28. Офіційний сайт Державної служби України з питань геодезії, картографія та кадастру. – Режим доступу: <http://land.gov.ua/info/zemelnyifondukrainy-stanom-na-1-sichnia-2016-roku-ta-dynamika-ioho-zmin-u-porivnianni-zdanymy-na-1-sichnia-2015-roku>

29. Охорона ґрунтів і відтворення їх родючості: навчальний посібник / За ред. В. О. Забалуєва, В. В. Дегтярьова. – Вид. 2-ге, змін. І допов. – Х.: ФОП Бровін О. В., 2017 – 348с.

30. Оцінка земель: підручник / М. Г. Ступень, О. Я. Микула, С. С. Радомський та ін.; за заг. ред. М. Г. Ступеня. – К.: Агроосвіта, 2014. – 373 с.

31. Паньків З. Екологічні проблеми землекористування в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://geoknigi.com/book_view.php?id=1127

32. Площі, валові збори та урожайність сільськогосподарських культур за їх видами та по регіонах у 2019 р.: стат. зб. Київ: ДССУ, 2020. 75 с. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua>.

33. Помаз Р. Ю. Бонітування ґрунтів як складова комплексної оцінки території / Р. Ю. Помаз // Проблеми безперервної географічної освіти і картографії. – 2012. – Вип. 16. – С. 100–102. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Pbgo_2012_16_31

34. Про Державне бюро розслідувань: Закон України від 12.11.2015 № 794-VIII [Електронний ресурс] // Інтернет-портал Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/794-19/page>

35. Продукція сільського господарства у постійних цінах 2010 р. за 2017 р.: стат. бюл. Київ: ДССУ, 2018. 14 с.

36. Семенчук І. М., Коваль А. О., Василенко М. Ю. Економічні механізми управління земельними ресурсами. Агросвіт. 2018. № 3. С. 32–36.

37. Сільське господарство України. Структура сільськогосподарських угідь та географія вирощування основних культур [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://mozok.click/157-slske-gospodarstvo-ukrayini-strukturaslskogospodarskih-ugd-ta-geografya-viroschuvannya-osnovnih-kultur.html>

38. Сільське господарство у січні 2019 р. Офіц. сайт Міністерства екон. розвитку і торгівлі України. URL: http://www.me.gov.ua/Documents/List?lang=uk-UA&tag=Sotsialno_ekonomichnii_RozvitokRegioniv.

39. Сучасний стан земельного фонду України [Електронний ресурс].— Режим доступу: http://pidruchniki.com/18421120/ekologiya/suchasniy_stanzemelnogofonduukrayini.

40. Тихенко О. В. Порівняльний аналіз методів бонітування ґрунтів України. Режим доступу http://base.dnsgb.com.ua/files/journal/V-HarkivskogoNAU/V-Harkivskogo-NAU_ekonom/2010_6/pdf/6_33.pdf

41. Третяк А. М. Антологія земельних відносин, землеустрою, земельного кадастру, охорони земель та економіки землекористування в Україні (Вибрані твори в 5 томах). Том 1. Земельні відносини. / Упоряд. Другак В. М. – К.: ТОВ «ЦЗРУ», 2009. – 550 с.

42. Хвесик Ю.М. Формування механізмів інституціонального забезпечення сталого землекористування: зарубіжний досвід / Ю.М. Хвесик // Збірник наукових праць «Економіка природокористування і охорони довкілля». – 2008. - С. 347-340

43. Хто хазяйнує на українських землях. Землевпорядний вісник 2018. № 3. С. 13–15.

44. Чорна Н. П. Глобалізаційні процеси в аграрному секторі економіки України / Н. П. Чорна // Вісник Одеського національного університету. Серія: Економіка. – 2016. – Т. 21, Вип. 6. – С. 81–85. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vonu_econ_2016_21_6_18

45. Шкуропат О. В. Ефективність антикорупційної політики у сфері земельних відносин / О. В. Шкуропат // Науковий вісник Академії муніципального управління: Серія «Управління», випуск № 4, 2013 – С. 371-384.

46. Щурик М. В. Збереження та охорона земель як ключові передумови їх поліпшення / М. В. Щурик // Науковий вісник Мукачівського державного університету. Сер.: Економіка. – 2017. – Вип. 1. – С. 61–66.

47. Шурик М. Орендно-земельні відносини як інструмент удосконалення відтворення земельних ресурсів АПК. Аграр. економіка. 2016. Т. 9, № 1–2. С. 68–74. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/ae_2016_9_1-2_13.

48. Pelizzo R., Stapenhurst F. Corruption and Legislatures [Text] / Riccardo Pelizzo, Frederick Stapenhurst. – Routledge, 2014. – 136 p