

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ЛЬВІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

**ЗЕМЛЕУСТРІЙ ЯК ПЕРЕДУМОВА  
ЗБАЛАНСОВАНОГО РОЗВИТКУ  
ТЕРИТОРІЙ**

**Колективна монографія**

**ЛЬВІВ 2021**

**Рецензенти:**

**Дорош О.С.**, доктор економічних наук, професор (Національний університет біоресурсів і природокористування);

**Попов А.С.**, доктор економічних наук, професор (Харківський національний аграрний університет ім. В.В. Докучаєва);

**Яців І.Б.**, доктор економічних наук, доцент (Львівський національний аграрний університет).

*Рекомендувала до друку вчена рада  
Львівського національного аграрного університету  
(протокол № 5 від 24 лютого 2021 р.)*

**З-72 Землеустрій як передумова збалансованого розвитку територій:**  
монографія / за ред. М.С. Богіри. Львів : ТОВ «Галицька видавнича спілка», 2021. 250 с.  
ISBN 978-617-7809-97-4

Монографія підготовлена за результатами досліджень, які проводилися в рамках тематики науково-досліджених робіт кафедр землеустрою та управління земельними ресурсами, упродовж 2016-2020 років.

Монографії складається з двох розділів: «Розробка основних напрямів удосконалення землеустрою та забезпечення збалансованого розвитку територій» та «Обґрунтування механізмів управління земельними ресурсами в умовах ринкової економіки», в яких обґрунтовано теоретико-методологічні засади вдосконалення землеустрою на сучасному етапі розвитку земельних відносин і науково-методологічні та методичні засади управління земельними ресурсами в період економічних трансформацій.

У першому розділі монографії особлива увага відведена вдосконаленню методичних підходів до організації та впорядкування землекористувань в умовах ринкових відносин. Обґрунтовано заходи із землеустрою як інструментарій регулювання земельних відносин і забезпечення збалансованого розвитку територій.

У другому розділі обґрунтування механізмів управління земельними ресурсами в умовах ринкової економіки розглянуто питання формування екологічно збалансованого землекористування, проблеми управління землекористуванням не тільки в межах агроландшафту, а й у природно-економічній системі, яка характеризується складним комплексом агроекологічних умов, а також природно-ресурсним і виробничим потенціалами.

Для наукових працівників, аспірантів, магістрантів, студентів закладів вищої освіти та фахівців органів Держгеокадастру.

© Богіра М.С., Дудич Г.М., Дудич Л.В., Костишин О.О., Наратовий Б.О.,  
Рижок З.Р., Смолярчук М.В., Солтис О.Г., Солярчук Ю.Д., **Сохнич А.Я.**,  
Стойко Н.Є., Ступень Р.М., Ступень О.І., Тібілова Л.М., Черечон О.І., 2021  
© Львівський національний аграрний університет, 2021

**MINISTRY OF EDUCATION AND SCIENCES OF UKRAINE  
LVIV NATIONAL AGRARIAN UNIVERSITY**

**LAND MANAGEMENT AS A  
PREREQUISITE FOR BALANCED  
DEVELOPMENT OF TERRITORIES**  
Collective monograph

LVIV 2021

**Reviewers:**

**Dorosh O.S.**, Doctor of Economics, professor (National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine);

**Popov A.S.**, Doctor of Economics, professor (Kharkiv National Agrarian University named after V.V. Dokuchaiev);

**Yatsiv I.B.**, Doctor of Economics, associate professor (Lviv National Agrarian University).

*Recommended for publication by the academic board of  
Lviv National Agrarian University  
(record № 5 of February 24, 2021)*

**3-72 Land organization as a prerequisite for the territory sustainable development:** monograph / eds M.S. Bohira. Lviv: “Halytska vydavnycha spilka” LLC, 2021. 250 p.  
ISBN 978-617-7809-97-4

The monograph is prepared basing on the results of the research, conducted within the framework of scientific and research activities of the Department of Land Organization and Department of Land Resources Management, in 2016-2020.

The monograph consists of two chapters, particularly “Development of the main principles of improvement of land organization and supply for the territory sustainable development” and “Substantiation of the mechanisms of land resources management in the conditions of market economy”, which provide theoretical and methodological fundamentals for land organization improvement at the current stage of land relations development, as well as supply scientific and methodological principles of land resources management in the period of economic transformations.

In the first chapter, a particular attention is paid to improvement of the methodic approaches to organization and regulation of land use in the conditions of market relations. The authors of the monograph provide substantiation of the land organization measures as the instruments to regulate land relations and support sustainable development of the territories.

The second chapter defines the mechanisms of land resources management in the conditions of market economy, considers the problem of ecologically balanced land use, both land use within the agro-landscape and in the natural-economic system, which is characterized by a complex of agro-ecological conditions, as well as natural-resource and production potentials.

The monograph is recommended for specialists, PhD students, Master degree students, students of higher education establishments and professionals of the State Service of Ukraine for Geodesy, Cartography and Cadastre.

© Bohira M.S., Dudych H.M., Dudych L.V., Kostyshyn O.O., Naradovyi B.O.,  
Ryzhok Z.R., Smoliarchuk M.V., Soltys O.H., Soliarchuk Yu.D., Sokhnych A.Ya.,  
Stoiko N.Ye., Stupen R.M., Stupen O.I., Tibilova L.M., Cherechon O.I., 2021  
© Lviv National Agrarian University, 2021

*Монографію присвячено 165-річчю заснування  
Львівського національного аграрного університету,  
120-річчю з часу присвоєння статусу Академії та  
70-річчю з часу заснування кафедри землевпорядного  
проектування (з 2016 року кафедри землеустрою  
Львівського НАУ).*

## **ЗМІСТ**

<b>Вступ.....</b>	<b>8</b>
<b>РОЗДІЛ 1. РОЗРОБКА ОСНОВНИХ НАПРЯМІВ УДОСКОНАЛЕННЯ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТА ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗБАЛАНСОВАНОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЙ .....</b>	<b>11</b>
1.1. Удосконалення землеустрою та забезпечення сталого розвитку територій <i>Богіра М.С., Стойко Н.Є., Черечон О.І., Солтис О.Г., Нарадовий Б.О.</i> .....	11
1.2. Удосконалення землеустрою на сучасному етапі розвитку земельних відносин <i>Богіра М.С.</i> .....	23
1.3. Удосконалення методичних підходів до організації землекористування в контексті збалансованого розвитку території <i>Стойко Н.Є.</i> .....	47
1.4. Особливості формування та розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення в умовах децентралізації влади <i>Ступень Р.М.</i> .....	64
1.5. Обґрунтування заходів із землеустрою як інструментарію регулювання земельних відносин і забезпечення збалансованого розвитку територій <i>Черечон О.І.</i> .....	73
1.6. Еколого-економічне обґрунтування використання земель як основи збалансованого розвитку сільських територій <i>Дудич Г.М.</i> .....	81
1.7. Напрями вдосконалення землеустрою в умовах територіальної децентралізації <i>Солтис О.Г.</i> .....	91
1.8. Удосконалення сучасних орендних відносин в Україні <i>Дудич Л.В.</i> .....	97
<b>Висновки і пропозиції до розділу 1.....</b>	<b>108</b>

<b>РОЗДІЛ 2. ОБҐРУНТУВАННЯ МЕХАНІЗМІВ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ В УМОВАХ РИНКОВОЇ ЕКОНОМІКИ.....</b>	<b>113</b>
2.1. Управління земельними ресурсами в умовах проведення земельної реформи <i>Богіра М.С., Солярчук Ю.Д., СохничА.Я.</i> .....	<b>115</b>
2.2. Організація раціонального використання і охорони земель, як складова механізму ефективного управління земельними ресурсами <i>Богіра М.С.</i> .....	<b>130</b>
2.3. Інституціональні засади формування регіональної земельної політики <i>Рижок З. Р.</i> .....	<b>152</b>
2.4. Диференціація показників екологічної стабільності території при прийнятті управлінських рішень. <i>Костишин О.О., Тібілова Л.М.</i> .....	<b>166</b>
2.5. Екологічна ефективність управління земельними ресурсами <i>Костишин О.О.</i> .....	<b>178</b>
2.6. Регулювання земельних відносин у системі управління земельними ресурсами <i>Смолярчук М.В.</i> .....	<b>193</b>
2.7. Удосконалення механізмів та інструментів управління розвитком міських територій <i>Ступень О.І.</i> .....	<b>216</b>
Висновки і ропозиції до розділу 2.....	<b>224</b>
Бібліографічний список.....	<b>227</b>
Інформація про авторів .....	<b>242</b>

## ВСТУП

Монографія складається з двох розділів: «Розробка основних напрямів удосконалення землеустрою та забезпечення збалансованого розвитку території» і «Обґрунтування механізмів управління земельними ресурсами в умовах ринкової економіки», в яких теоретико-методологічні засади вдосконалення землеустрою на сучасному етапі розвитку земельних відносин і обґрунтовано науково-методологічні та методичні засади управління земельними ресурсами в період економічних трансформацій.

Виробнича діяльність людини, окрім корисного ефекту, має негативні екологічні наслідки, порушує рівновагу довкілля. Зокрема, розширення природокористування, що зумовлене суспільним розвитком, супроводжується інтенсивним використанням природних ресурсів, нагромадженням у природному середовищі відходів виробництва й споживання. У виробничому процесі людина за допомогою відповідних способів, прийомів та засобів, тобто технологій, опираючись на відповідні природно-кліматичні умови, використовує природні функції землі. Цим самим бере участь у внутрішніх якісних змінах, організовує ефективне використання землі, забезпечуючи при цьому відтворення родючого шару ґрунту.

Зогляду на це на сучасному етапі перед людством стоїть питання забезпечення такої взаємодії компонентів системи виробництва, за якої високі темпи економічного зростання та задоволення потреб населення збігаються зі збереженням та відновленням якості довкілля. Ці проблеми вирішуються на глобальному, національному та регіональному рівнях.

Безперечно, сільське господарство та всі інші галузі агропромислового комплексу впливають на природно-кліматичні умови, якість середовища життя людей, споживання натуральних ресурсів у процесі виробництва й життєдіяльності. У сукупності зі соціально-економічними чинниками формується обсяг одержуваної продукції, її властивості. Цим самим здійснюється й обернений вплив природного середовища на результати виробництва та якість життя.

Загострення трансформаційних суперечностей в організації використання земель сільськогосподарського призначення різних



форм власності в Україні під впливом суперечностей щодо встановлення повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення актуалізувало необхідність формування нової парадигми суспільного розвитку, в якій завдання досягнення кількісного зростання прибутків від використання земель розглядається паралельно із забезпеченням державного контролю за використанням та охороною земель. З урахуванням децентралізації земельних відносин, яка відбувається в Україні в рамках земельної та адміністративно-територіальної реформ, потрібно повсюдно встановлювати баланс між уповноваженими органами влади і суб'єктами землекористувань на різних ієрархічних рівнях.

У ході дослідження й рекомендовано наукові підходи до ведення землеустрою, вирішення актуальної проблеми щодо контролю за використанням та охороною земель, запропоновано еколого-економічні засади землевпорядного забезпечення дотримання екологічних норм при використанні земель сільськогосподарського призначення.

Встановлено, що ефективна система управління земельними ресурсами повинна базуватись на відповідній земельно-кадастровій інформації, яка забезпечує прийняття управлінських рішень. Тому важливою є автентифікація технологічної інформації в моделях управління земельними ресурсами.

У цьому контексті доведено, що доцільним є застосування інструментарію теорії графів, з допомогою якого розв'язується велика кількість задач у всіх галузях науки, що стосуються аналізу управління економікою, в тому числі й управління земельними ресурсами.

Стверджується, що розвиток економіки ринковим шляхом передбачає створення повноцінного ринку земель, оскільки всі чинники виробництва мають функціонувати в єдиному ринковому середовищі. Відсутність у ньому будь-якого з чинників призводить до порушення законів ринкової економіки і відповідно до її розбалансування. Розвиток ефективного та прозорого ринку земельних ресурсів є одним із завдань земельної реформи. Введення землі в економічний оборот сприяє становленню нових форм господарювання, надходженню інвестицій в аграрний сектор економіки.

Науково-дослідна робота на тему «Розробка механізму ефективного управління земельними ресурсами в умовах удосконалення ринкових відносин» передбачала розробку методик введення поправок коефіцієнтів за рельєф для уточнення екологічної стабільності території на сільськогосподарських угіддях та диференціації цих коефіцієнтів за крутістю схилів й ступенем змитості земель. Результати розробки - відкоректовані коефіцієнти екологічної стабільності території в розрізі сільськогосподарських угідь з відповідними характеристиками рельєфу. Удосконалено методичні підходи до організації та впорядкування землекористувань в умовах ринкових відносин. Обґрунтовано заходи із землеустрою як інструментарій регулювання земельних відносин і забезпечення збалансованого розвитку територій.

Автори сподіваються, що колективна монографія прислужиться науковим працівникам, аспірантам і магістрам у їхніх дослідженнях, розширить знання студентів закладів вищої освіти, а також придасться у практичній діяльності фахівцям органів Держгеокадастру.

# **РОЗДІЛ 1**

## **1.1. УДОСКОНАЛЕННЯ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТА ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СТАЛОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЙ**

*Богіра М.С., Стойко Н.Є., Черечон О.І., Солтис О.Г., Наратовий Б.О.*

Реалізація земельної реформи вимагає пошуку нових напрямів удосконалення організації території. Таким напрямом є землеустрій, який дає змогу вивчити весь комплекс природно-географічних умов і ресурсів, а також виявити закономірності побудови частини ландшафту, їхні внутрішні і зовнішні зв'язки, динаміку змін у ландшафті.

Зрозуміло, що за таких умов повинні бути й відповідні підходи до землеустрою, як до основи утвердження нових земельних відносин. З огляду на те, що сьогодні Україна торує шлях до євроінтеграції, підходи до землеустрою, як і до організації використання сільськогосподарських земель, повинні відповідати європейським стандартам. Насамперед належить враховувати екологічні аспекти.

Нинішня ситуація з організацією ефективного землекористування є підсумком часто стихійної, безсистемної земельної політики й неупорядкованої урбанізації. Пріоритетними на тепер є питання, пов'язані з формуванням нових економічних відносин щодо прав власності на землю між власниками земельних часток і суб'єктами ведення господарської діяльності на землях сільськогосподарського призначення, а також запровадженням на цій підставі економічного обороту прав на земельні ділянки [164].

Майже третина століття минула з того часу, як землі сільськогосподарського призначення передали у приватну власність, обмеживши власника у праві продавати свою власність, тому сьогодні селян можна назвати лише умовними власниками земельних часток (паїв). Можна констатувати і той факт, що значна частина таких власників вже помирали, так і не дочекавшись статусу повноцінного господаря землі.

Земля з її ґрунтовим і рослинним покривом, водою і надрами є незмінною і незамінною матеріальною умовою існування людини. Правова база щодо використання та охорони земель закладена в Конституції України. Згідно з нею земля є основним національним

багатством, що перебуває під особливою охороною держави (ч. 1, ст. 14).

Наша держава нині перебуває серед країн, в яких збереглися протиріччя суспільної моделі, орієнтованої на нераціональне природокористування. Інвестиції і технології, які заходять в Україну, не спрямовані на кардинальне усунення існуючих протиріч. Інтереси бізнесу все ще не співмірні з можливостями природного середовища – прикладів вдосталь. І значною мірою це зумовлено неефективною діяльністю держави, яка пропонує зарубіжному інвестору як переваги дешеві ресурси, безкарність за порушення законодавства та ігнорування думки громадськості.

Це спричиняє виникнення значних екологічних проблем і пов'язаних із ними негативних соціально-політичних наслідків. Аналіз основних макроекономічних показників України за останні десять років свідчить про те, що, незважаючи на певні позитивні зрушення, заголом економіка України дотепер залишається екологічно збитковою. Енергоємність ВВП України, яка нині все ще перевищує загальносвітові показники, не кажучи вже про середньоєвропейські, надалі може бути суттєво знижена лише за рахунок завершення структурної перебудови економіки в напрямі зменшення питомої частки галузей важкої промисловості, розвитку високотехнологічних виробництв, активізації інноваційної діяльності. Стратегічною метою зміни моделі виробництва і споживання в контексті реалізації екологічної політики є зменшення інтегральною негативною впливу на людину та довкілля.

Оцінка сьогоднішньої ситуації в агропромисловому комплексі держави, показує, що принципи запозичення і копіювання іноземних моделей не завжди дають позитивний результат. Потрібно формувати власну вітчизняну модель розвитку сільського господарства і земельних відносин, змінивши напрям конкурентоспроможного багатофункціонального сільського господарства на напрям системного, програмного, організаційно забезпеченого розвитку земельних відносин в Україні.

Серед актуальних проблем землеустрою важливими є: розробка науково-методологічних і методичних засад унормування процедур землеустрою сільських територій, консолідації земель сільськогосподарського призначення із урахуванням європейського та світового досвіду; забезпечення захисту прав і законних

інтересів власників земельних ділянок сільськогосподарського призначення у процесі консолідації земель; підвищення ефективності державного управління земельно-ресурсним потенціалом територій; покращення агротехнологічних умов для виробництва землеробської і тваринницької продукції у сільських районах; відродження сільських територій завдяки оптимізації їхньої територіальної організації, створенню умов для збалансованого природокористування і забезпечення охорони природних ресурсів; поліпшення соціальних умов та побутової інфраструктури сільських жителів, і також демографічної ситуації в сільській місцевості [73].

Вирішення актуальних проблем землеустрою сільських територій на теперішньому етапі реформування країни неможливе без розробки концептуальних засад і технологій моделювання та прогнозування параметрів землекористування, за допомогою чого можна буде оцінювати стан земельних ресурсів, у тому числі й інтенсивність розвитку в них деградаційних процесів, обґрунтувати систему охоронних заходів на землях сільськогосподарського призначення, а також забезпечувати проведення землеустрою сільських територій, адаптованого до ринкових умов. Такими розробками мають стати: концептуальні засади землеустрою сільських територій, розроблені з урахуванням реалій та завдань земельної реформи і технологій геоінформаційно-картографічного моделювання стану та використання земельних ресурсів; методологія та алгоритм консолідації сільськогосподарського землекористування у ринкових умовах, підвищення його еколого-економічної ефективності; концепція відродження сільських територій і поселень через створення умов для оптимізації використання земельно-ресурсного потенціалу, модернізації аграрного природокористування, розвитку агробізнесу, агротуризму, вирішення соціальних проблем, забезпечення раціонального природокористування й охорони природних комплексів; геоінформаційно-картографічні моделі землевпорядної оптимізації сільських землекористувань (на прикладах типових об'єктів – у межах територій, визначених проектами формування землекористувань сільських (селищних) рад, агроформувань різних типів і форм власності тощо).

Реалізація стратегії збалансованого (сталого) розвитку передбачає перехід до нового стилю життя, нової моделі споживання. Перехід до збалансованого розвитку - нова політична мета не тільки для України, а й для інших країн світу. Передумовами для реалізації політики збалансованого розвитку є хороше управління і здорові державні органи управління. Але для того, щоб була змога реалізувати нову політику – політику збалансованого розвитку, необхідні інституції, орієнтовані на цю політику. Потрібні інноваційні механізми прийняття рішень, які б з'єднували державний, приватний та громадський сектори. Також важливо, щоб у разі проведення урядом політики збалансованого розвитку вона була підтримана ефективними системами широкого інформування та участі громадськості в цій політиці [116].

Пріоритетні заходи і напрямки розвитку передбачають: створення міжгалузевих органів, відповідальних за координацію діяльності в галузі збалансованого розвитку; розробку системи програмних і прогнозних документів збалансованого розвитку; індикативні плани галузевого, регіонального і національного рівнів; проведення експертизи чинного законодавства щодо його відповідності принципам збалансованого розвитку з метою створення адекватного правового поля і стимуляційних фінансово-економічних механізмів; кодифікацію природоохоронного законодавства; розробку організаційних процедур для забезпечення широкої підтримки урядової політики реформ; організацію системи моніторингу за ключовими показниками стану довкілля, населення і господарства та регулярне проведення аналізу урядової політики.

Існуюче антропогенне навантаження впливає як на формування екологічного стану земельних ресурсів, так і на еколого-економічний та соціальний розвиток країни загалом. Потребують теоретико-методичного обґрунтування система екологічних, економічних та організаційних заходів з метою підвищення ефективності використання та відтворення земельних ресурсів у контексті забезпечення збалансованого землекористування. Питання раціонального використання земельних ресурсів в аграрному секторі економіки набувають неабиякої актуальності, бо в результаті нераціонального землекористування та постійного нерегульованого антропогенного навантаження на території відбуваються негативні зміни екологічного стану земель. Виникає

необхідність удосконалення існуючої системи використання, відтворення й охорони земельних ресурсів. Недостатньо дослідженими залишаються питання удосконалення методів та вимог до проведення державного контролю за використанням та охороною земель [53].

Нові організаційно-правові форми господарювання створюються, як правило, на орендованих земельних паях, зачіпаючи при цьому інтереси значної кількості суміжних землевласників і землекористувачів. Тому «ізолюване» вирішення питань організації сільськогосподарських землекористувань у сучасних умовах не можна вважати цілком прийнятним. Доцільнішим є прийняттям є проведення землеустрою одночасно на території об'єднаної територіальної громади на основі попередньо складеної схеми її землеустрою.

Землепорядна наука у своєму формуванні має відповідні джерела та етапи еволюції. Охорона земельного фонду в процесі земельної реформи перетворилась на величезну загальнодержавну проблему, яка значною мірою формує питання екологічної безпеки держави. Розподіл земель на земельні частки (паї) призвів до порушення організації території сільськогосподарських підприємств, зокрема сівозмін, посилення процесів змиву ґрунту, деградації ґрунтового покриву. Істотне зменшення внесення у ґрунти органічних і мінеральних добрив посилило процес дегуміфікації, зниження природної родючості. Останніми роками практично не проводилися природоохоронні заходи, що спричинило негативні наслідки в землекористуванні. Однією з причин такого становища є відсутність методології економічного регулювання та активного механізму раціонального природокористування.

Трансформаційне землекористування спрямоване на отримання максимальної вигоди за умови мінімального відтворення витрат і ускладнене проведенням земельної реформи, потребує глибокої науково обґрунтованої реконструкції, переосмислення та реорганізації на екологічних принципах.

Питання охорони земель, оптимізації використання і відновлення земельних ресурсів повинні бути піднесені до рівня державних пріоритетів у соціально економічному розвитку України, найважливіших напрямів державної політики в галузі

економіки та охорони навколишнього природного середовища. Припинення деградації і нераціонального використання земель не тільки відкриває значні резерви збільшення обсягів виробництва сільськогосподарської продукції, поліпшення соціального стану громадян, а й забезпечить суттєве оздоровлення екологічних умов життя.

Втрату цінних продуктивних земель, деградацію ґрунтів, сучасне зниження їхньої родючості та погіршення екологічних функцій з позицій усвідомлення обмеженості земельних ресурсів належить розглядати як загроза економічній незалежності і навіть національній безпеці України.

Попри значну кількість пропозицій в проєктних законодавчих документах України щодо організації використання земель після зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення недостатньо уваги приділяється контролю, особливо державному контролю за використанням та охороною земель.

Наведене вказує на потребу в обґрунтуванні прикладних засад процесу здійснення державному контролю за використанням та охороною земель в умовах вільного ринку земель сільськогосподарського призначення.

У ст. 2 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» сказано, що одними з основних завдань державного контролю за використанням та охороною земель є забезпечення додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, фізичними та юридичними особами земельного законодавства України та запобігання порушенням законодавства України у сфері використання та охорони земель, своєчасне виявлення таких порушень і вжиття відповідних заходів щодо їхнього усунення [124]. Однак на сьогодні ця норма закону практично не виконується.

Проведення в Україні земельної реформи і впровадження ринкових механізмів регулювання земельних відносин зумовило потребу у формуванні дієвого контролю за використанням та охороною земель. Без нього неможливо вважати цілісними і логічно завершеними процес реформування земельних відносин, передумови для організації та функціонування ринку земель в Україні. Частина сільськогосподарських земель стала приватною власністю. Проте ще й досі не існує ринку земель як процесу



взаємодії попиту і пропозиції на них, їхнього задоволення на засадах товарно-грошових відносин за унормованої регуляторної ролі держави.

Однак сьогодні центральна влада в Україні налаштована рішуче. Верховна Рада України в листопаді 2019 року прийняла за основу проєкт Закону Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення, де запропановано визначити особливості правового регулювання обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення на основі ринкових механізмів переходу прав на земельні ділянки, зокрема, з 01.10.2020 р. скасовується заборона на відчуження земель сільськогосподарського призначення усіх форм власності, визначається суб'єктний склад осіб, які можуть набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення: громадяни України, територіальні громади, держава, юридичні особи України та іноземні громадяни і особи без громадянства у разі набуття в порядку спадкування з обов'язком відчужити ділянку протягом року [135].

Екс-прем'єр-міністр України Олексій Гончарук в інтерв'ю «Українській правді» стверджував: коли в Україні запрацює ринок землі, то всі міфи, якими страшать суспільство, розвіються. Глава Уряду підкреслював, що українцям потрібно позбутися пострадянських, замішаних на страсі, комплексів, обмежень, страхів, тому що сучасний світ любить сміливих і готовий сприймати і прийняти Україну як частину цивілізованого світу: Але для цього нам потрібно, на мою думку, також бути готовими стати частиною цього цивілізованого світу. Крім того, Гончарук зауважив, що для того, щоби в Україну зайшли інвестиції, інвестори повинні розуміти логіку, в якій тут відбуваються економічні і правові відношення [99].

На початку лютого 2020 року український парламент пішов по довгій процедурі голосування за відкриття ринку землі, яка передбачала голосування по черзі кожної з поданих понад 4 тисяч поправок. У результаті саме голосування затяглося. А це означає, що парламент України не мав змоги розглядати інші важливі, життєво необхідні питання, що негативно позначилося на економічному розвитку держави.

Набагато більшою на тоді була проблема світової пандемії коронавірусу. Ніхто не міг спрогнозувати, на який період зупинить розвиток економіки і як ця ситуація вплине на розвиток економіки загалом, і у тому числі на аграрний сектор. Зрозуміло було єдине, що світова економічна криза позначиться і на економічному розвитку України.

Тридцятого березня 2020 року Верховна Рада України прийняла закон Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення в цілому [20]. Відповідно до нього запуск ринку землі в Україні відбудеться 1 липня 2021 року.

До поки навколо ринку землі метушня і політичні розбірки, українська економіка ще може не відчувати тривожних сигналів про кризу. Однак, як тільки настрої зміняться, не буде ні програм МВФ, ні підтримки ЄС чи Світового Банку, чи задумаються зарубіжні інвестори про доцільність інвестувати в українську економіку – в економіці країни можуть відбутися непередбачувані речі.

У проєкті Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» [135] зовсім нічого не сказано про державний контроль за використанням та охороною земель. Це нагадує поспішність, яку в нашій державі було допущено на початковій стадії земельної реформи, що призвело до помилок у розподілі земельних масивів на земельні частки (паї) органами місцевого самоврядування і до помилок при складанні проєктів роздержавлення і приватизації землі проєктними організаціями.

Враховуючи те, що сьогодні Україна перебуває на шляху до євроінтеграції, то й підходи до організації використання сільськогосподарських земель повинні відповідати європейським стандартам. Насамперед належить враховувати екологічні аспекти. Крім того, потрібно вилучити із сільськогосподарського обробітку земельні ділянки, які використовуються з порушенням чинного земельного законодавства, та землі, які не обробляються і є розсадниками бур'янів. Інакше кажучи, навести лад у використанні невитребуваних земельних часток (паїв), паїв померлих громадян, спадкоємці яких не переоформляють права власності, а також землі під проєктними дорогами, лісосмугами і деякі інші у яких відсутній власник. Ці землі розташовані в земельних масивах і здебільшого

використовуються без правовстановлюючих документів. Вигода й прибутки від використання цих земель є лише у незаконних землекористувачів.

Особливо негативний вплив на розвиток та існування села й добробут селян сьогодні має зайняття основного місця в структурі сільськогосподарського виробництва агрохолдингів, діяльність яких відбувається на землях, які перебувають в оренді. Основна мета агрохолдингів полягає в одержанні максимального прибутку, якого вони досягають за рахунок вирощування, без дотримання елементарних сівозмін, зернових і технічних культур, які швидко виснажують ґрунти. Не беруть агрохолдинги жодної участі в розвитку села, практично не створюють робочих місць для селян, податки сплачують за місцем реєстрації, а це, як правило, обласні центри.

Так, аграрний сектор сьогодні не хоче бачити сівозміни, тобто маємо повне нехтування впровадженням сталих сівозмін. Останнім часом і науковці, і практики перестали не тільки займатися сівозмінами, а й навіть говорити про них. На це є кілька причин: різноманітні за розміром полів форми господарювання, обмежена кількість культур, які вирощують в Україні та деякі інші. Найбільш згубними є довгограючі двопільні сівозміни з озимих пшениці або ячменю та соняшнику чи ріпаку, а найгірше – це стерня по стерні. Відмова від сівозміни спричинює також прискорення нагромадження патогенних грибів, бактерій, заселення ґрунту шкідниками, резистентність бур'янів до гербіцидів, що призводить до передчасного ненормованого вихолощення поживних елементів з ґрунту.

Перехід до ринкових відносин, зміна форм власності потребують нових підходів до розробки шляхів збереження, відтворення й підвищення родючості ґрунтів. Нині землевласники повинні орієнтуватися на соціальні умови, враховуючи екологічні наслідки свого господарювання та виконувати вимоги щодо захисту наданих їм в оренду ґрунтів від деградації, забезпечувати відтворення їхньої родючості [47].

Родючість ґрунту – це, звичайно, гумус. Гумусу у наших ґрунтах повинно бути на рівні 3,2 – 4,5% для Півдня та 5,0 – 7,0% для Заходу та Центру. Наразі дійсний показник коливається від 1,8 до 2,4%. Такі дані оприлюднила доктор біологічних наук, старший

науковий співробітник, завідувач відділу фітопатології та ентомології Селекційно-генетичного інституту – НЦСС – Ольга Бабаянц. Фахівець вважає, що сплинуть 5–6 років (можливо, й раніше), коли ми пожинатимемо плоди нашої убогості мозку у вигляді повної деградації орного шару, що призведе до різкого зниження кількості врожаю та погіршення його якості у будь-якої культури [4].

Для досягнення повсюдного ведення землеробства з дотриманням екологічних нормативів необхідно формувати у землевласників і землекористувачів належні знання й потребу у веденні землеробства з врахуванням наукових підходів і використовувати досвід аграріїв розвинутих європейських держав. Аграрій повинен діяти за принципом – скільки від землі забрав поживних речовин під час вегетації культури, повертай рівно стільки само та плюсує 10% з наступною культурою.

І тому гостро стоїть питання: чи здійснюватиме держава контроль за використанням та охороною земель? Чи передасть ці функції територіальним громадам та органам місцевої влади і місцевого самоврядування? Про це не говориться у жодному документі. Складається враження, що в державі розглядається лише питання зняття чи незняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, а інших питань наче й не існує. Є побоювання, що територіальні громади та органи місцевої влади і місцевого самоврядування не зуміють фахово здійснювати контроль за використанням та охороною земель. Ба більше, враховуючи ситуацію з корупцією в державі, можна передбачити значні порушення земельного законодавства з боку самих територіальних громад та органів місцевої влади і місцевого самоврядування, що може призвести до істотних збитків у сільськогосподарському виробництві, особливо до втрат сільськогосподарських земель.

Для Української держави здійснення державного контролю за використанням і, охороною земель сільськогосподарського призначення в об'єднаних територіальних громадах є відносно новим і не до кінця відпрацьованим. Спеціальної державної політики щодо вдосконалення чи зміни підходів до здійснення державного контролю за використанням і охороною земель сільськогосподарського призначення в об'єднаних територіальних

громадах немає, але така стратегія вже на часі. На часі й створення теорії і законодавчої бази для нових державних земельних відносин. Цього вимагає ситуація, яка склалася в державі щодо використання та охорони земель.

Для прикладу, про стан дотримання земельного законодавства в Україні можна дійти висновку лише за один тиждень заходів державного контролю за використанням та охороною земель здійсненого Управлінням й контролю за використанням та охороною земель, які діють у складі Головних управлінь Держгеокадастру в областях.

У період з 13 до 17 січня 2020 року Управліннями контролю за використанням та охороною земель, які діють у складі Головних управлінь Держгеокадастру в областях здійснено 210 заходів державного контролю за використанням та охороною земель (порівняно з попереднім тижнем – +109, +108%), за результатами яких виявлено 136 порушень земельного законодавства.

Проведено заходи державного контролю щодо додержання суб'єктами господарювання вимог законодавства у сфері використання та охорони земель (+81, +147%).

За вказаний період нараховано шкоду, завдану внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття родючого шару ґрунту без спеціального дозволу на загальну суму 496 877 грн (-1 244 174 грн, -71%), серед яких у добровільному порядку відшкодовано 487 804 грн (+211 306 грн, +76%).

До органів прокуратури, органів досудового слідства скеровано 24 (порівняно з попереднім тижнем +17, +243%) матеріали про порушення вимог законодавства, зокрема, які містять ознаки злочинів [137].

Не краща ситуація і з державним контролем за використанням земель державної форми власності. «Нам потрібно вирішити питання з державною землею. На жаль, вона не завжди обробляється ефективно, а якщо й ефективно, то гроші не йдуть державі, а розкрадаються». Заявив Міністр розвитку економіки, торгівлі і сільського господарства Тимофій Мілованов під час брифінгу щодо розвитку аграрно-промислового комплексу, який відбувся в Києві 9 жовтня 2019 року. «За нашими підрахунками, недоодержані прибутки на підприємствах АПК, які володіють землею, складають

біля 1 млрд грн в рік. Це те, що ми могли би одержати, якщо би не крали. І це ми не говоримо про НААН з 400 тис. га земель. Не говоримо і про більшість органів центральної влади, в яких є не профільні активи. Ми говоримо про офіційні державні землі», - зазначив міністр [90].

Тридцять першого січня 2018 року Кабінет Міністрів України розпорядженням № 60-р «Про передачу земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад» [198] суттєво ускладнив державний контроль за використанням і охороною земель, особливо земель сільськогосподарського призначення. Хоча для всіх зрозумілою є істина, що на будь-якому етапі розвитку суспільства, будь яка держава робить все, що б не втратити контролю щодо раціонального використання земель. З огляду на це виникає запитання: хто в Україні буде нести відповідальність за ефективне використання земель і яким чином [198].

І якщо з 1 липня 2021 року буде знято мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення, як це передбачено в Законі України Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення, то ситуація може значно погіршитися, підприємства різних видів і форм власності агропромислового комплексу опиняться у нерівних умовах діяльності та стимулювання. Купивши землі, потративши на це значні кошти, власники землі намагатимуться якомога швидше повернути затрати на купівлю землі, дбатимуть лише про необхідний рівень доходів, забувши про охорону земель і довкілля.

Для підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва, розвитку соціальної сфери об'єднаних територіальних громад потрібно об'єднати зусилля всіх: територіальних громад, бізнесових агроструктур, представників інших організацій, які працюють на території об'єднаних територіальних громад. У час проведення реформ держава повинна активніше застосовувати свою регулятивну та контрольну функції і всі наявні важелі в управлінні сільськими територіями, передусім вдосконалюючи контроль за використанням земель та управління земельними ресурсами.

## **1.2. УДОСКОНАЛЕННЯ ЗЕМЛЕУСТРОЮ НА СУЧАСНОМУ ЕТАПІ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН**

*Богіра М.С.*

Із часу проведення земельної реформи в Україні все менше уваги з боку відповідних центральних органів виконавчої влади приділяється проектам землеустрою, які б врегулювати використання земель сільськогосподарського призначення, особливо використання ріллі. Причин такого підходу є декілька – це і розпаювання земель, різноманітні за формою, розмірами та напрямками діяльності новостворені агроформування, відсутність постійно діючих контролюючих структур за використанням земель та ін.

Усе це призвело до того, що станом на сьогодні в державі відсутній чіткий облік земель сільськогосподарського призначення. Неможливість добитися об'єктивного обліку земель викликана й безсистемністю в передачі земельних часток (паїв) в оренду землекористувачам. Є випадки використання земельних паїв землекористувачам без відповідного юридичного оформлення. Практично немає обліку площ під проектними дорогами і лісосмугами, невитребуваних паїв, паїв померлих громадян, на які не оформлена спадщина. Частиною перелічених площ користуються агровиробники без сплати податків і плати за оренду. У результаті значні кошти недоотримує місцевий бюджет, що значною мірою впливає на стан розвитку місцевих громад.

Згідно з аналізом останніми роками практично не проводять землевпорядних робіт з організації території новоутворених агроформувань і фермерських господарств, зі складання планів земельно-господарського устрою в населених пунктах. Роль землеустрою зведена до оформлення рішень, які приймають відповідні ради у зв'язку з перерозподілом, переділом землі, видачею державних актів власникам та землекористувачам [93].

Ситуацію значною мірою, може виправити повернення до розробки проектів землеустрою, складання яких вимагає чіткого обліку земель.

Зараз у державі триває адміністративно-територіальна реформа, яка ще більше ускладнює облік земель. Тому, в

обов'язковому порядку, потрібно всіх землекористувачів змусити розробляти землепорядну документацію на території, які є у них в користуванні.

На часі розробка порядку (схеми) передачі земельних часток (паїв) в оренду. Варто добитися того, щоб паї земельного масиву передавалися в оренду одночасно і на однаковий термін, тим самим вирішиться багато проблемних питань. Подібну схему потрібно розробляти і для умов повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення.

Державний контроль за використанням і охороною земель визначається як врегульована нормами права владно організуюча діяльність спеціально уповноважених державних органів, спрямована на забезпечення додержання норм земельного законодавства всіма суб'єктами відповідних суспільних відносин, попередження та виявлення правопорушень, вжиття заходів впливу на порушників і поновлення порушених прав землевласників і землекористувачів.

На всіх адміністративно-територіальних рівнях найважливішим принципом управління земельними ресурсами в умовах відносин ринкового типу є контроль за економічним регулюванням раціонального використання, охорони та обліку земель і екологізацією землекористувань, які становлять інформаційну основу державного управління територіями й економічним регулюванням земельних відносин. При цьому всі складові системи управління повинні бути адаптовані до ринкових умов. Особливо це важливо при розробці економічно та екологічно обґрунтованих засобів землеустрою, оцінки земель різних категорій, законодавчій зміні принципів і правил оподаткування об'єктів земельних відносин.

Сьогодні власник земельної частки (паю) не є повноправним господарем своєї земельної ділянки, оскільки він практично в умовах дії мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, не має права впорядкування своєї території через обмін чи купівлю-продаж. Це також є однією з підстав для вдосконалення державного контролю за використанням земель, особливо з 01 липня 2021 року, коли буде знято мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення.



Інституційні методи управління земельними ресурсами базуються на виконанні владою дій юридичного характеру, вживання різного роду організаційних заходів щодо координації повноважень суб'єктів управління, регулюванні взаємовідносин різних об'єктів господарювання, практичному виконанні завдань комплексного, збалансованого використання земель, обліку і контролю використання земельних ресурсів. З оглядом на це, проекти землеустрою повинні розроблятися, виходячи з державних, комунальних і приватних інтересів, на основі територіального планування. Для встановлення певних дозволів чи способів використання землі, що стає основою для контролю за використанням та обліком земель.

Як зазначено в підрозділі 1.1, сьогодні Україна торує шлях до євроінтеграції, то й підходить до контролю за використанням земель повинні відповідати європейським стандартам. Насамперед належить враховувати екологічні аспекти. Крім того, потрібно вилучити зі сільськогосподарського обробітку земельні ділянки, які використовуються з порушенням чинного земельного законодавства та землі, які не обробляються і є розсадниками бур'янів.

Досвід реформування земельних відносин в Україні висвітлив низку проблем у його втіленні, а також довів необхідність удосконалення державної політики в галузі управління землекористуванням, у тому числі через землевпорядкування [178].

Саме інститут оренди землі став причиною відчуження селян від землі, втрачено державою контроль над процесом збереження і відтворення родючості ґрунту, зруйновано систему соціального захисту на селі, посилилися корупційні діяння в системі земельних відносин, відсутній замкнутий цикл виробництва.

За роки проведення земельної реформи в Україні урядовці відповідних державних структур переважно працювали над запозиченням досвіду в інших держав управлінні земельними ресурсами. Оцінюючи сьогоднішню ситуацію в агропромисловому комплексі нашої держави, бачимо, що принципи запозичення і копіювання іноземних моделей спрацьовують не завжди позитивно. Потрібно формувати власну вітчизняну модель розвитку сільського господарства і земельних відносин, змінивши напрям конкурентоспроможного багатофункціонального сільського господарства на напрям системного, програмного, організаційно забезпеченого

розвитку земельних відносин в Україні, посилюючи екологічну складову.

В умовах приватної власності на землі сільськогосподарського призначення для здійснення дієвого контролю за використанням і охороною земель потрібно повертатися до розроблення проєктів землеустрою, оскільки тільки він може забезпечити вдосконалення регулювання земельних відносин, визначити напрями розроблення наукової і нормативно-технічної бази контролю.

Капіталізація земельних відносин, ринок землі потребують новітньої державної регуляторної політики, а не підміни її політичними лозунгами.

З'ясовано, що негативні прояви у сфері землекористування, які активно почали проявлятися у перехідний до ринку період, спричинені спорадичними та не завжди обґрунтованими заходами щодо реалізації окремих етапів земельної реформи. Це призвело до виникнення такої прикметної ознаки землекористувань та землеволодінь, як парцеляція. Унаслідок руйнації цілісних земельних масивів, відсутності необхідного комплексу агротехнічних і землевпорядних робіт відбулося порушення цілісності агроландшафтів. Тому виникла необхідність усунення цих явищ у системі земельних відносин за допомогою низки заходів щодо консолідації земель сільськогосподарського призначення [185].

За роки проведення земельної реформи в Україні все частіше виникають труднощі з використанням цілісних крупних земельних масивів, якщо не всі власники земельних часток (паїв) передають свої земельні наділи в оренду землекористувачеві, який орендує більшість паїв на великій площі. Це змушує орендаря шукати шляхи обміну земельних ділянок, які не завжди вдається швидко знайти, та й процедура такого обміну є дещо складною.

Так, у Земельному кодексі України (стаття 81) зазначено, що в разі обміну земельної ділянки має укладатися договір міни. У частині 1 цієї статті зазначено, що громадяни України набувають права власності на земельні ділянки на підставі придбання за договором купівлі-продажу, дарування, міни, інших цивільно-правових угод. Можна дійти висновку про те, що обмін однієї земельної ділянки на іншу можна здійснювати укладанням такого правочину, як договір міни. Такий вид договорів як договір обміну

земельними ділянками, законодавство не передбачає. Отже, термін «обмін земельними ділянками» слід вважати не терміном закону, а побутовим терміном, який вживають для позначення договору міни [190].

Сьогодні власник земельної частки (паю) поставлений в такі скрутні умови, коли в нього немає інших варіантів, ніж передавати в оренду свій земельний наділ землекористувачеві, який орендує більшість паїв в єдиному земельному масиві. Інакши кажучи, власник не є повноправним господарем своєї земельної ділянки, оскільки він практично не може передати власної землі іншим орендарям. Ця ситуація ускладнюється ще й тим, що в умовах дії мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, впорядкування території через обмін чи купівлю-продаж неможливе. Це також є однією з підстав запровадження консолідації земель.

Отже, наразі в Україні існує нагальна потреба в розробленні законопроекту «Про консолідацію земель». Метою прийняття такого Закону слід вважати визначення шляхів законодавчого врегулювання питання об'єднання дрібних земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що покликане підвищувати конкурентоспроможність сільського господарства, сприяти відновленню інфраструктури сільських територій через установлення відповідних організаційно-правових засад, повноважень органів виконавчої влади, визначення статусу власників земельних ділянок, що здійснюють консолідацію земель, порядку надання державної підтримки таким власниками [89].

Важливе значення в системі земельних відносин має забезпечення стійкості земельних прав не тільки на певну площу, а й на розташування землі в певному місці та в певних межах, що підсилює інтерес землекористувачів до дбайливого та господарського ставлення до замкнутого саме в цих межах угіддя. Підвищення раціональності й ефективності використання земельних ресурсів необхідно розглядати крізь призму землепорядкування й територіального планування.

Інформація практично про всі земельні ділянки на сьогодні є зібрана, однак опрацювати її з наступним прийняттям відповідних рішень поки що ніхто не береться. Тому для початку цю інформацію про земельні ділянки потрібно впорядкувати,

систематизувати. Враховуючи те, що вся інформація про земельні ділянки, не тільки про земельні частки (паї), має просторову прив'язку, безумовно, що як базову інформаційну технологію найдоцільніше використовувати геоінформаційні системи (ГІС). Програмні ГІС-продукти, які використовуються в землеустрої, достатньо різноманітні. Вагоме місце серед цих програм займають і вітчизняні розробки.

З огляду на заборону вільного обігу земель сільськогосподарського призначення сьогодні ще не вживаються заходи з консолідації земель, а процеси урбанізації призводять до подальшого подрібнення земельних ділянок та необґрунтованої зміни їхнього цільового призначення [36]. Мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення завершується 1 липня 2021 року, однак після прийняття Закону про зняття мораторію в державі різко знизилась зацікавленість до цього питання як політиків, так і громадськості, дуже повільно проводяться й підготовчі роботи до введення вільного обігу земель.

Для вдосконалення системи землекористування крупних агроформувань, фермерських господарств та домогосподарств, а також підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення є потреба в проведенні індивідуальної та групової консолідації земель сільськогосподарського призначення через добровільний обмін земельних часток (паїв) з метою просторової оптимізації території землекористування.

Комплексна консолідація земель передбачає перерозподіл земельних ділянок за одночасного вживання широкого спектра інших заходів, що стимулюють сільський розвиток. Як приклад таких заходів можна навести відновлення сільських поселень, будівництво сільських доріг, створення й перебудову іригаційно-дренажної інфраструктури, боротьбу з ерозією, охорону й поліпшення навколишнього середовища [40].

До початку повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення, основою господарської діяльності агроформувань різних за спеціалізацією і розмірами, є оренда земельних паїв, яка внесла і негативні тенденції у життя села і селян. Саме інститут оренди землі став причиною відчуження селян від землі, втрачено державою контроль над процесом збереження й

відтворення родючості ґрунту, зруйновано систему соціального захисту на селі, посилилися корупційні діяння в системі земельних відносин, відсутній замкнутий цикл виробництва. А в умовах адміністративно-територіальної реформи об'єднані територіальні громади, яким передаються у власність землі державної власності, роблять все для одержання максимальної економічної вигоди, відсунувши на другий план екологічну складову використання землі.

Тридцять першого січня 2018 року Кабінет Міністрів України розпорядженням № 60-р «Про передачу земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад» [106] надав повноваження об'єднаним територіальним громадам розпоряджатися всіма землями на їхній території. На думку авторів адміністративно-територіальної реформи, одним із найважливіших аспектів, від якого залежить успішність функціонування об'єднаних територіальних громад, є фінансовий, і одним із найважливіших принципів об'єднаної територіальної громади щодо розпорядження земельними ділянками повинен стати принцип економічної доцільності.

Такого підходу дотримуються і представники владних структур, які не зовсім в правовому полі передають землі державної форми власності у власність об'єднаним територіальним громадам.

Виникає питання: хто буде нести відповідальність за екологічну складову у використанні земель і який спосіб? Орендарям приватних земельних ділянок (паїв) хочеться цю проблему покласти на плечі держави й територіальні громади, а всі прибутки від землі привласнювати лише собі.

Подібні підходи до цієї проблеми підтримують й окремі науковці, які обґрунтовують позицію про те, що названі реформи покликані розвести виробничу та соціальну функції. Першою мають займатися аграрії, а другою – держава, що, на наш погляд, і переконання, є неправильними.

Використання права власності на землю не може завдавати шкоди правам і свободам громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію й природні якості землі [40].

З огляду на це, державну земельну політику щодо використання земель об'єднаними територіальними громадами

можна вважати такою, що перебуває у стадії формування та не повною мірою відповідає європейським і світовим критеріям і вимогам щодо належного управління земельними ресурсами.

Проблема сталого розвитку набула особливої актуальності в умовах децентралізації та реформування адміністративно-територіального устрою країни. Актуальність реформування територіальної організації влади, що триває в Україні, була зумовлена тим, що територіально-адміністративний устрій у державі не є відповідним до вимог трансформаційних перебігів і у певному розумінні був перешкодою перетворенням у державі, локалізував змогу здійснювати позитивну регіональну політику, а також, і результати, уповільнював розвиток як простору, так і країни загалом. Якраз з цієї причини Указом Президента України схвалена «Стратегія сталого розвитку «Україна – 2020», в якій викладений цілісний напрям підходу до реформ у країні. На урядовому рівні проголошено, що новостворений територіально-адміністративний устрій має розпочати діяти як основа побудови новітньої моделі управління територіями, що вимагає вивчення передумов для ефективніших режимів управління ресурсами на локальному рівні та формування методологічної бази удосконалення територіальної організації керуючих органів напрямом, передусім, формуванням незалежних територіальних громад.

На сьогодні в Україні немає затвердженої на законодавчому рівні загальної стратегії розвитку земельних ресурсів і земельних відносин на території об'єднаних територіальних громад. Тому виникла нагальна потреба в запровадженні комплексних підходів до визначення та узгодження мети й пріоритетів під час управління землями сільськогосподарського призначення на території об'єднаних територіальних громад та побудови технологічного ланцюга вживання взаємопов'язаних заходів для запровадження процесів формування та реалізації державної політики у зв'язку з проведенням адміністративно-територіальної реформи.

Такі підходи стосується не лише керівників об'єднаних територіальних громад, а й усіх органів різних рівнів виконавчої влади, які здійснюють державне управління землями сільськогосподарського призначення об'єднаних територіальних громад, та усіх землекористувачів таких земель.

З огляду на сучасні зміни господарського механізму розвитку агропромислового комплексу, які внесла земельна реформа в Україні, докорінно змінюються умови й форми використання земель сільськогосподарського призначення. Ці зміни ще більше посилюються в рамках адміністративно-територіальної реформи. Особливо вони стосуються використання земель сільськогосподарського призначення на території об'єднаних територіальних громад. У результаті здійснення земельної реформи в Україні вже відбулися суттєві зміни у розвитку сільських територій, на жаль, у гірший бік. У багатьох випадках ці зміни перешкоджають нормальному розвитку села і територіальної громади.

На будь-якому етапі розвитку суспільства держава повинна постійно тримати на контролі питання раціонального використання земель, і насамперед земель сільськогосподарського призначення, а в період реформ – на особливому контролі.

Термін «реформування» став досить популярним для структур влади і не завжди до кінця зрозумілим для громадян, через те що здебільшого відсутнє цілісне бачення цього процесу. У багатьох випадках окремі реформи призводять до погіршення життя громадян.

Таку ситуацію ми спостерігаємо із земельною реформою, яка триває в державі вже три десятиліття, а позитивні результати від її впровадження відчуває лише невелика група людей – власники крупного агробізнесу. Господарі – власники земельних часток «паїв», від земельної реформи одержали лише розчарування, зневіру в справедливості і негативне ставлення до реформ.

Сьогодні органи влади активно впроваджують адміністративно-територіальну реформу і, якщо державою не буде створено політичних, правових, економічних та суспільних інституцій, а також запозичення тих норм і правил, які відповідають кращим стандартам і цінностям розвинутих демократичних країн, то й цю реформу може чекати доля попередньої, земельної реформи: розчарування і недовіра громадян до реформ.

Розвиток об'єднаних територіальних громад і реформування земельних відносин – це процеси, які тісно пов'язані між собою, особливо в період проведення децентралізації влади. Тому держава повинна визначитись з правами власників земельних часток (паїв) у повному обсязі. Фактично право селян розпоряджатися своєю

власністю обмежується не лише мораторієм на продаж власних земельних ділянок, а й на результати праці на землі. По суті, родючість ґрунтів як чинник одержання додаткової вартості в процесі використання землі експлуатується іншими особами.

Держава замість дійсного захисту прав селян на землю через систему орендної плати та регулювання земельних відносин створює умови для втрати ними функцій власника, обмежує їхні конституційні права, стимулює ведення сільськогосподарського виробництва, яке не забезпечує необхідного розміру ренти для розширеного відтворення [40].

Чи буде сільське господарство, що є майже безальтернативним видом економічної діяльності на територіях об'єднаних територіальних громад, достатньо ефективним і забезпечить доходи на рівні, необхідному для активного розвитку територіальних громад – покаже час. Наразі науковці дискутують, владні структури стверджують правильність напряду вирішення назрілих проблем, а агробізнесові структури поспішають використати момент для різкого збагачення.

Перелічені особливості зумовили необхідність розробки на державному рівні програми розвитку об'єднаних територіальних громад з визначенням проблем, завдань і чітких заходів поліпшення соціально-економічних умов жителів об'єднаних територіальних громад або додати відповідний розділ до розпорядження Кабінету Міністрів України від 23 вересня 2015 р., яким схвалено Концепцію розвитку сільських територій, яка констатує, що аграрні перетворення, які відбулися в Україні за останні роки, дали змогу збільшити валове виробництво сільськогосподарської продукції. Проте це не сприяло соціально-економічному розвитку сільських територій та підвищенню рівня життя сільського населення, тому існує потреба в комплексному підході до розв'язання проблем розвитку сільських територій, в основу якого закладаються принципи сталого розвитку [134].

Трансформаційне землекористування, спрямоване на отримання максимальної вигоди для сільгоспвиробників в умовах мінімального відтворення витрат і ускладнене проведенням земельної реформи, потребує глибокого, науково обґрунтованого переосмислення та вдосконалення управління земельними ресурсами.



Територіальне планування землекористування пов'язане з просторовим сталим розвитком для сільських територій на довготерміновий період, без порушення балансу між збереженням природно-ресурсного потенціалу й вирішенням усього комплексу соціальних, економічних, демографічних, культурних інституціональних та інших проблем. Територіальне планування землекористування необхідно розглядати як один з основних важелів державної земельної політики щодо гармонізації державних, бізнесових та громадських інтересів у сфері використання й охорони земель [45].

Відповідно до основних проблем об'єднаних територіальних громад, держава повинна сприяти створенню різних форм суб'єктів господарювання, нових робочих місць, залученню інвестицій у технічне переоснащення існуючих агропідприємств, впровадження сучасних технологій виробництва та управління.

Аналізуючи ефективність використання сільськогосподарських земель та зниження якості ріллі, слід зазначити, що основна причина є в низькому рівні фінансового та організаційного менеджменту, а також у корупційних схемах орендного використання земельних ресурсів [66].

Для вирішення проблемних питань, які виникають у період проведення адміністративно-територіальної реформи, потрібно постійно вдосконалювати земельні відносини та управління земельними ресурсами, створювати умови для забезпечення самодостатності об'єднаних територіальних громад, що дасть змогу не лише знизити навантаження на бюджетну систему, а й стимулюватиме активізацію місцевих громад до участі в розвитку власної території, підвищення ефективності використання фінансових та інших ресурсів.

Для підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва, розвитку соціальної сфери об'єднаних територіальних громад потрібно об'єднати зусилля всіх: територіальних громад, бізнесових агроструктур, представників інших організацій, які працюють на території об'єднаних територіальних громад. У час проведення реформ держава повинна активніше застосовувати свою регулятивну функцію і всі наявні важелі в управлінні сільськими територіями, насамперед удосконалюючи управління земельними ресурсами.

Крім того, потрібно спрямувати всі зусилля на вирішення питань забезпечення охорони земель, підвищення родючості ґрунтів та екологічної безпеки сільських територій завдяки здійсненню комплексу заходів відповідно до проєктів землеустрою, розробку яких у законодавчому порядку встановити обов'язковою для всіх землекористувачів.

Необхідно забезпечити розробку ефективних реалістичних комплексних програм щодо розвитку сільських територіальних громад, як стратегічно важливої складової розвитку регіону, передусім з огляду на продовольчу, демографічну та екологічну безпеку України.

За час проведення земельної реформи в Україні вже відбулися суттєві зміни в розвитку сільських територій, але, як свідчить аналіз, у багатьох випадках із погіршенням соціально-економічних чинників. Ці зміни ще більше ускладнюються введенням адміністративно-територіальної реформи. Особливо вони стосуються організації використання земель сільськогосподарського призначення на території об'єднаних територіальних громад. Наявність низки проблем, що стоять на заваді ефективному використанню земельних ресурсів сільських територій, перешкоджає нормальному розвитку села, а тепер і об'єднаних територіальних громад.

З огляду на сучасні зміни господарського механізму розвитку агропромислового комплексу, які внесла земельна реформа в Україні, докорінно змінюються умови й форми використання земель сільськогосподарського призначення. Суттєві зміни в управлінні земельними ресурсами об'єднаних територіальних громад, особливо землями сільськогосподарського призначення, вимагає провести і розпорядження Кабінету Міністрів України від 31 січня 2018 р. № 60-р «Про передачу земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад» [106], адже на будь-якому етапі розвитку суспільства кожна держава робить усе, щоб не втратити контроль за використанням та охороною земель.

Сьогодні термін «реформування» став досить популярним для структур влади і не до кінця зрозумілим та схвальним для громадян, через те що здебільшого відсутнє цілісне бачення цього

процесу і не завжди реформи забезпечують поліпшення життя громадян.

Таку ситуацію ми спостерігаємо із земельною реформою, яка триває в державі вже майже третину століття, а позитивні результати відчувають лише власники крупного агробізнесу, а власники земельних часток (паїв) від земельної реформи одержали лише розчарування.

Розвиток сільських територій і реформування земельних відносин – це процеси, які тісно пов'язані між собою, особливо в період проведення децентралізації влади і територіального об'єднання громад, і це негативно позначається в реальних умовах на використанні та охороні земель сільськогосподарського призначення, а в кінцевому результаті – на соціальному стані села і селян.

З'ясовано, що вся сукупність дій, пов'язаних з управлінням земельними ресурсами об'єднаних територіальних громад, повинна ґрунтуватися на певній принциповій основі та спиратися не лише на загальноюридичні, а й специфічні земельно-правові принципи, а також обов'язковості громадської участі та демократичності узгодження процесу прийняття управлінських рішень. Інакше кажучи, особливістю управління земельними ресурсами об'єднаних територіальних громад мають стати публічність і демократизм.

Перелічені особливості зумовили необхідність удосконалити, осучаснити на державному рівні управління земельними ресурсами територіальних громад з метою поліпшення соціально-економічних умов життя селян і розвитку територій.

Сільське господарство, що є майже безальтернативним видом економічної діяльності на сільських територіях, повинно стати ефективним і забезпечувати доходи на рівні, необхідному для активного розвитку дрібних агроформувань, фермерських господарств і населення, зайнятого в його виробництві.

Однак держава, замість дійсного захисту прав селян на землю через систему орендної плати та регулювання земельних відносин, створює умови для втрати ними функцій власника, обмежує їхні конституційні права, стимулює ведення сільськогосподарського виробництва, яке не забезпечує необхідного розміру ренти для розширеного відтворення [40].

Аналізуючи ефективність використання сільськогосподарських земель та зниження якості ріллі, слід зазначити, що основна причина є в низькому рівні фінансового та організаційного менеджменту, а також у корупційних схемах орендного використання земельних ресурсів [66].

Сьогодні держава активно впроваджує адміністративно-територіальну реформу, результат якої може бути таким самим, не до кінця зрозумілим, як і земельної реформи, якщо не буде створено, як уже було зазначено політичних, правових, економічних та суспільних інституцій, а також запозичено ті норми, які відповідають кращим стандартам і цінностям розвинутих демократичних країн.

Адміністративно-територіальна реформа відбулася у всіх регіонах України. По всій державі швидкими темпами пройшло об'єднання територіальних громад, що є надзвичайно відповідальним кроком органів місцевого самоврядування. Однак, на нашу думку, успішною адмінреформа буде лише тоді, коли зміст управління земельними ресурсами об'єднаних територіальних громад буде відповідати інтересам територіальних громад, а земельні перетворення будуть здійснюватися в площині обов'язкових екологічних і економічних обґрунтувань.

Парадигма управління земельними ресурсами територіальних громад повинна ґрунтуватися на системному підході, в основі якого має бути правова база, прозорість джерел фінансування заходів і публічність прийняття управлінських рішень.

Для досягнення сталого розвитку сільських територій інститут управління земельними ресурсами об'єднаних територіальних громад та управління сільськими територіями в цілому необхідно формувати у вигляді взаємоузгодженої системи, що охоплює традиційно-ментальну, причинно-наслідкову, процесуальну, правову та організаційно-структурну складові, оскільки під сталим розвитком ми розуміємо модель соціально-економічного розвитку території, яка характеризується активною екологічною політикою та низьким рівнем втручання в природне середовище з метою його збереження для майбутніх поколінь. Принцип сталого розвитку означає, що документація з просторового планування повинна правильно враховувати екологічні проблеми, належне управління

земельними ресурсами, а також вимоги, що виникають у зв'язку з необхідністю адаптації до зміни клімату.

У Концепції розвитку сільських територій серед головних пріоритетів та механізмів підготовки аграрного сектору держави до функціонування в умовах зони вільної торгівлі з ЄС йдеться і про вдосконалення системи управління сільськими територіями завдяки посиленню ролі територіальних громад сіл, селищ у плануванні та впровадженні заходів із розвитку сільських територій [134].

Три десятиліття в Україні триває земельна реформа, а ситуація в земельних відносинах і землекористуванні залишається складною і не до кінця врегульованою.

Складна ситуація в земельних відносинах та управлінні земельними ресурсами виникла насамперед через слабку теоретичну основу земельної реформи. Автори й теоретики земельної реформи недооцінили змісту, складності, масштабів і специфіки земельних перетворень у ході проведення реформи, донині не відома й кінцева мета земельної реформи.

Недосконалість державного управління земельними ресурсами виникла через незавершеність економічних та правових відносин власності на землю між власниками земельних часток (паїв) і землекористувачами.

Враховуючи те, що сьогодні Україна перебуває на шляху до євроінтеграції, то й підходи до організації використання сільськогосподарських земель повинні відповідати європейським стандартам. Насамперед треба враховувати екологічні аспекти. Крім того, потрібно вилучити із сільськогосподарського обробітку земельні ділянки, які використовуються з порушенням чинного земельного законодавства, та землі, які не обробляються і є розсадниками бур'янів. Належить – навести лад у використанні невитребуваних земельних часток (паїв), паїв померлих громадян, спадкоємці яких не переоформляють права власності, а також землі під проєктними дорогами, лісосмугами і деякі інші, у яких відсутній власник. Ці землі розташовані в земельних масивах і здебільшого використовуються без правовстановлюючих документів. Вигода й прибутки від використання цих земель є лише у незаконних землекористувачів

До основних проблем розвитку земельних відносин належать нераціональне використання земельних ресурсів та недостатній державний контроль за використанням та охороною земель, деформація структури виробництва та загострення соціальних проблем у сільській місцевості.

Суттєво ускладнило державний контроль за використанням і охороною земель, особливо земель сільськогосподарського призначення, розпорядження Кабінету Міністрів України від 31 січня 2018 року № 60-р «Про передачу земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад» [106].

Сучасні соціально-економічні умови, умовлені глобалізацією і світовою економічною кризою, породили в аграрному секторі безліч проблем, безсистемність та некомпетентність вирішення завдань земельної реформи в Україні, яке пов'язано з розробкою принципово нових теоретико-методологічних підходів до управління земельними ресурсами.

Поряд із реформуванням відносин власності на землю та майно, запровадженням нових організаційно-правових форм господарювання не створено системи економічних відносин власності на землю та фінансово-економічних і землевпорядних механізмів регулювання земельних відносин та землекористування.

Щороку у бюджеті на державну підтримку аграріїв передбачаються значні кошти, однак найчастіше державні гроші освоюють агрохолдинги, а фермери залишаються осторонь.

Причин, що зумовили такий стан справ, багато. Головна з них – низька ефективність державного регулювання через відсутність стратегії розвитку галузі, послідовної державної політики щодо підтримки розвитку аграрного сектору, безсистемність і некомплексність виконання завдань аграрної реформи, відсутність зваженої державної політики розвитку села та механізмів її реалізації [25].

Державне управління земельними ресурсами покликане здійснюватися на принципах публічності, демократії і законності з урахуванням особливостей всіх форм власності на землю та громадської думки, повинно мати державно-громадський характер, підняти ефективність використання земель сільських територій.

Сьогодні власник земельної частки (паю) поставлений у такі скрутні умови, коли він практично не має вибору передачі власної землі іншим орендарям. За відсутності заборони щодо вільного обігу земель сільськогосподарського призначення на сьогодні не здійснюються заходи з консолідації земель, а процеси урбанізації призводять до подальшого подрібнення земельних ділянок та необґрунтованої зміни їх цільового призначення [36].

Після довготривалого мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення зараз у державі ведуться підготовчі роботи щодо ведення вільного обігу цих земель. Так, з 1 січня 2019 року набув чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питань колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні» [119], який врахував виправлення практично всіх названих недоліків.

Для вдосконалення системи землекористування агроформувань, фермерських господарств та домогосподарств потрібно використовувати новітні підходи до розвитку сільських територій, одним з яких є створення кластерів. Про це, під час відкриття дискусійної панелі «Майбутнє кластерного розвитку та побудови сталих екосистем в українському АПК» в рамках міжнародної агропромислової виставки «AgroportWestLviv-2019» розповіла в.о. міністра Міністерства агрополітики та продовольства України О. Трофімцева: «Створення кластерів є оптимальним інструментом розвитку сільських територій. Їх ефективність залежить саме від ініціативи бізнесу різних секторів економіки, які на перший погляд виглядають абсолютно не поєднуваними. Саме так і працює кластори́зація [172].

Вирішення цих проблем сприятиме раціональному використанню земельних ресурсів, екологізації виробництва, сталому розвитку та соціальній відповідальності агровиробників.

Суттєві зміни в розвитку сільських територій, які привнесли земельна та адміністративно-територіальна реформи, у багатьох випадках значно погіршили якісні показники земель сільськогосподарського призначення, а це, відповідно, призвело й до погіршення соціально-економічних показників сільського насе-

лення. Ці зміни можуть ще більше погіршитися після зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, якщо не встановити жорсткого контролю за дотриманням екологічних нормативів під час ведення рільництва. Особливо вони стосуються організації використання земель сільськогосподарського призначення в межах об'єднаних територіальних громад, які набувають статусу основних розпорядників землею на своїх територіях.

Змінити підходи до збереження земельних ресурсів, до ведення землеробства з дотриманням екологічних нормативів на території об'єднаних територіальних громад, особливо земель сільськогосподарського призначення, вимагає й розпорядження Кабінету Міністрів України від 31 січня 2018 року № 60-р «Про передачу земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад» [106], адже на будь-якому етапі розвитку суспільства кожна держава робить усе, щоб не втратити контролю за використанням та охороною земель.

Упродовж усього часу проведення земельної реформи в Україні ведеться активний пошук шляхів вдосконалення земельних відносин і економіки землекористування. Уже напрацьовано системний підхід та розроблено практичні рекомендації щодо ведення землеробства з дотриманням екологічних нормативів. Однак багато аспектів вказаної проблематики залишаються нерозв'язаними як із теоретичного, так і з практичного погляду, щодо багатьох позицій ця тема розкрита не в повному обсязі, що негативно позначається в реальних умовах на використанні та охороні земель сільськогосподарського призначення.

Більше того, не зовсім правильний підхід до контролю за використанням і охороною земель пропонують деякі науковці. Так, у своїй монографії «Теоретико-методологічні засади стратегії розвитку сільськогосподарського землекористування в регіоні: теорія, методологія, практика» О.В. Лазарева пише, що головна мета децентралізації влади повинна забезпечити досягнення умови збереження і ефективного використання земель в довгостроковій перспективі та перетворення місцевих громад на їх повноцінного власника [83].



Якщо контролем за використанням і охороною земель будуть займатися лише органи місцевого самоврядування, які будуть і повноцінними власниками, то бажаного ефекту чекати годі. Без повноцінного державного контролю за використанням та охороною земель ми можемо в недалекому майбутньому значно погіршити, або навіть і втратити якісні показники українських земель. А взагалі, в умовах децентралізації влади місцеве самоврядування має поєднуватися з централізованою системою контролю за законністю владних повноважень на місцях, у тому числі й за використанням та охороною земель.

Використання екологічного потенціалу землі в умовах земельної реформи повинно ґрунтуватися на застосуванні поглиблених теоретичних і методичних засад, оптимізації землекористування та вирішенні при цьому питань екологічних пріоритетів у використанні земель і спиратися не лише на загальною юридичні, а й специфічні земельно-правові принципи ведення землеустрою. Для більшості нормативно-правових актів України, що регламентують діяльність у сфері охорони ґрунтів, не створена система їх реалізації, відсутні необхідні нормативні документи і методики оцінки збитків, заподіяних земельним ресурсам унаслідок недбалого землекористування. Перелічені особливості зумовили необхідність вдосконалити, осучаснити на державному рівні підходи до вирішення питань дотримання екологічних нормативів за використання земель сільськогосподарського призначення.

При проведенні досліджень вітчизняних та міжнародних законодавчих і нормативних актів у сфері організації раціонального й екологобезпечного використання земель сільськогосподарського призначення, при проведенні аналізу наукових праць вчених із цих питань, які засвідчують відсутність системного підходу до вирішення еколого-економічних проблем при використанні земель, встановлено, що недостатньо розглядаються питання розвитку інфраструктури села й підвищення життєвого рівня селян – власників землі. Підходи до організації використання сільськогосподарських земель повинні відповідати європейським стандартам. Насамперед потрібно враховувати екологічні аспекти, розвиток інфраструктури села і підняття життєвого рівня селян.

Як показують результати дослідження, ситуація, яка склалася в Україні щодо збереження екологічного потенціалу земель у

період проведення земельної реформи, погіршується. На це є відомі причини. Серед основних причин погіршення природної родючості ґрунту, є найбільша у світі розораність земель, недостатність внесення органічних добрив, надмірне застосування мінеральних добрив і хімічних засобів захисту рослин, відсутність або малопільність сівозмін, беззмінні посіви культур, прояви і прогресуючий розвиток водної та вітрової ерозії, забруднення ґрунтів, вузька спеціалізація господарств, споживацьке ставлення до землі тощо. Це приводить до виснаження ґрунту, втрат гумусу і деградації земель сільськогосподарського призначення загалом.

Останнім часом і науковці і практики перестали не тільки займатися сівозмiнами, але навіть і говорити про сівозмiни. Спостерігається повне нехтування впровадженням сталих сівозмiн. На це є кілька причин: різноманітні за розміром полів форми господарювання, обмежена кількість культур, які вигідно вирощувати в Україні, через значне зменшення поголів'я худоби немає потреби у вирощуванні кормових культур, а через відсутність кормових культур в структурі полів сівозмiни – сівозмiна не є повноцінною, тощо. Найбільш згубною є багаторічна двопільна сівозмiна з озимих пшениці або ячменю та соняшнику чи ріпаку, а найгірше – це стерня по стерні. Відмова від сівозмiни спричинює також прискорення нагромадження патогенних грибів, бактерій, призводить до заселення ґрунту шкідниками, резистентності бур'янів до гербіцидів, а ще сприяє передчасному ненормованому вихолощенню поживних елементів з ґрунту.

На погіршення родючості земель впливає й ігнорування при організації використання земель природно-сільськогосподарським районуванням, хоча в Національному плані дій щодо боротьби з деградацією земель та опустелюванням від 30. 03. 2016 р. актуалізовано потребу здійснення природно-сільськогосподарського районування земель як окремого загальнодержавного заходу [97].

Проблема ерозії ґрунтів є однією з найактуальніших проблем сучасності. Інтенсифікація ерозійних процесів та їх поширення на величезній території призводять до істотної деградації ґрунтів, спричинюють великі збитки в сільському господарстві та загалом ставлять під загрозу безпечний розвиток людства. У світі найбільшу вагу серед процесів деградації мають процеси водної та

вітрової ерозії: 56% та 28% відповідно. Це означає, що охорона ґрунтів від ерозії є найважливішою проблемою, без вирішення якої досягнення сталого землекористування неможливе. В Україні щорічно від ерозії втрачається від 300–400 до 500–600 млн. т ґрунту. Із продуктами ерозії виноситься до 10–15 млн т гумусу, 0,3–0,9 млн т азоту, 700–900 тис. т фосфору, 6–12 млн т калію, що значно більше, ніж вноситься з добривами [55].

Перехід до ринкових відносин, зміна форм власності потребують нових підходів до розробки способів збереження, відтворення й підвищення родючості ґрунтів. Нині землевласники повинні орієнтуватися на соціальні умови, враховуючи екологічні наслідки свого господарювання та виконувати вимоги щодо захисту наданих їм в оренду ґрунтів від деградації, забезпечувати відтворення їх родючості [47].

Для досягнення повсюдної екологізації землеробства необхідно формувати у землевласників і землекористувачів відповідні знання й потребу ведення землеробства з урахуванням наукових підходів і використовувати досвід аграріїв розвинутих європейських держав. Агровиробники повинні діяти за класичним принципом – скільки від землі забрав поживних речовин під час вегетації культури, повертай стількиж та плюсууй 10% з наступною культурою.

Розвиток аграрного сектору має потужний вплив на економічну ситуацію в Україні. Проте вітчизняний аграрний сектор за рівнем розвитку суттєво поступається розвинутим країнам світу, що підтверджується низькою економічною ефективністю сільськогосподарського виробництва [142]. Тому проблема екологізації цієї галузі набуває вирішального значення для її розвитку та підвищення рівня конкурентоспроможності на світовому ринку.

Мета та завдання парадигми сталого розвитку території найефективніше можуть бути реалізовані при вдосконаленні управління земельними ресурсами, основним напрямом якого повинно бути встановлення відповідальності за вплив на навколишнє природне середовище партнерів, споживачів, працівників, громади тощо. Такий підхід відповідає світовій практиці, яка активно демонструє концепцію корпоративної

соціальної відповідальності за екологію, за збереження навколишнього природного середовища [156].

Щоб досягти раціонального, екологічнобезпечного ведення землеробства, організація рільництва територіальних громад повинна базуватися на системному підході, в основі якого мають бути правова база, наукові рекомендації, прозорість джерел фінансування заходів і публічність прийняття управлінських рішень.

Натомість про державний контроль за використанням та охороною земель закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» [135] зовсім нічого не сказано.

Сільське господарство є галуззю економіки, в якій виробництво найтісніше пов'язане з природою, проте технічний розвиток і процеси індустріалізації аграрного виробництва призвели до несприятливих змін в екологічній складовій навколишнього середовища [180]. Йдеться насамперед про виснаження ґрунтів, застосування хімічно небезпечних технологій виробництва, використання хімічних добрив. Водночас обсяги споживання сільськогосподарської продукції зростають унаслідок збільшення кількості населення світу.

Тридцятого березня 2020 року Верховна Рада України прийняла законопроект «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» в цілому [20]. Відповідно до цього Закону запуск ринку землі в Україні відбудеться 1 липня 2021 року.

Значною на сьогодні є проблема світової пандемії коронавірусу. Ніхто не може спрогнозувати, на який період зупинився розвиток економіки, і як ця ситуація вплине на розвиток економіки в цілому і, зокрема, на розвиток аграрного сектору України.

Доки навколо ринку землі метушня й політичні розбірки, українська економіка ще може не відчувати тривожних сигналів про кризу. Зрозуміло одне, що при таких підходах до організації використання земель, які ми маємо сьогодні, світова економічна криза позначиться і на економічному розвитку України.

Проблема деградації ґрунтів на загальному фоні зростаючої загрози глобальної екологічної кризи останніми десятиріччями займає провідне місце у світі. Важливість її визначається тим, що не можна зберегти рослинний покрив, тваринний світ, чисту воду і повітря без збереження родючості ґрунтового покриву та подолання процесів деградації ґрунтів, які унеможливають нормальне функціонування біосфери та екологічне благополуччя людей.

Земельна реформа в Україні докорінно змінила умови і форми використання земельних ресурсів, особливо земель сільськогосподарського призначення. Ігнорування еволюції природних біоценозів, гідролітичних умов, а також прорахунки в організації використання земель спричинили серйозне погіршення стану навколишнього середовища, відчутні екологічні й економічні втрати. У багатьох випадках це призвело до погіршення природного стану ґрунтів, появи деградаційних процесів. Здебільшого причини інтенсивної деградації ґрунтового покриву зумовлені галузевими підходами до використання земельних ресурсів без усвідомлення їх глобальної та соціальної ролі.

З перших років незалежності України питанням охорони земель, особливо сільськогосподарського призначення, стали приділяти дедалі менше уваги з боку держави, а сільськогосподарські товаровиробники практично припинили вживати заходів щодо охорони ґрунтів. Щоб виправити цю ситуацію, потрібно на законодавчому рівні розробити механізм вилучення земель, які орендарями використовуються незадовільно, інакше ми втратимо якісні показники ґрунту, а від українських чорноземів у недалекому майбутньому можуть залишитися лише спогади.

Відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» запуск ринку землі в Україні відбудеться 1 липня 2021 року [20], тому, щоб розробити і ввести в дію природоохоронне законодавство потрібно мати повну інформацію про існуючий стан земель, виникає гостра необхідність у проведенні повторного картографування ґрунтів, інвентаризації всіх категорій земель, удосконаленні грошової, експертної оцінки,

нормативних матеріалів, розробці проєктів землеустрою щодо конструювання екологічно сталих агроландшафтів.

Землеустрій потрібно застосовувати не тільки для вирішення організаційно-технічних і правових питань перерозподілу земель, що в основному зараз проводиться, а насамперед як інструмент обґрунтованої оптимізації раціонального використання і охорони земель.

Крім того, щоб досягти рівня ведення аграрного сектору розвинутих демократичних країн, потрібно розробити і ввести в дію систему інформування власників земельних ділянок та моніторинг використання землі, оскільки брак прозорості інформації про земельні ділянки стримує проведення протиерозійних і особливо протидеградаційних заходів.

Цього можна досягти, навівши лад в обліку земель, проводячи постійний контроль за їх використанням і охороною, створенням умов для раціонального використання земель всіма землевласниками і землекористувачами, що дасть можливість збереження земельних ресурсів і запобігання деградації ґрунтів.

З метою збереження земельних ресурсів і запобігання деградації ґрунтів необхідно законодавчо закріпити проведення постійного моніторингу земель всіх форм власності та систематично здійснювати державний контроль за його виконанням, забезпечити умови збереження і ефективного використання земель у довготерміновій перспективі та перетворення місцевих громад на їх повноцінного власника.

Можливі два варіанти виходу із ситуації, яка склалася на сьогодні в Україні; або держава вводить жорсткий контроль за дотриманням екологічних норм використання земельних ресурсів усіх форм власності, на законодавчому рівні закріплює положення, відповідно до якого за недотримання цих вимог землекористувачі будуть позбавлені права користування землею, або держава бере на себе організацію і фінансування заходів щодо поліпшення земельних ресурсів, особливо земель сільськогосподарського призначення.

### **1.3. УДОСКОНАЛЕННЯ МЕТОДИЧНИХ ПІДХОДІВ ДО ОРГАНІЗАЦІЇ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ В КОНТЕКСТІ ЗБАЛАНСОВАНОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ**

*Стойко Н. Є.*

Наприкінці ХХ століття екологічні проблеми довкілля стали предметом широкого обговорення й усебічного вивчення в цілому світі. Швидкі темпи науково-технічного прогресу спричинили зміни навколишнього природного середовища, що призвели до порушення структури й функціонування екосистем та негативно впливають на соціально-економічний розвиток суспільства як у глобальному масштабі, так і на рівні окремих держав.

На міжнародному рівні рівень життєздатності екосистем (управління природними ресурсами) та екологічного здоров'я (вплив навколишнього середовища на здоров'я людини) визначається Індексом екологічних показників (*Environmental Performance Index*), за яким Україна у 2020 році займала 60 місце, що є нижчим серед країн-сусідів (Словаччина – 26, Румунія – 32, Угорщина – 33, Польща – 37, Білорусь – 49, Росія – 58), а також інших європейських країн (до прикладу, Німеччина – 10, Словенія – 18, Чеська Республіка – 20, Литва – 35, Латвія – 36) [195]. З огляду на те, що загальний рейтинг за Індексом екологічних показників у свідчить про ефективність вирішення екологічних проблем у державі, вважаємо, що для України одним із вагомих завдань майбутнього розвитку є покращання екологічної ситуації. Саме на це спрямована вітчизняна екологічна політика, метою якої є досягнення доброго стану довкілля через запровадження екосистемного підходу до всіх напрямів соціально-економічного розвитку держави для забезпечення конституційного права кожного громадянина України на чисте та безпечне довкілля, впровадження збалансованого природокористування і збереження та відновлення природних екосистем. Серед цілей екологічної політики держави є забезпечення сталого розвитку природно-ресурсного потенціалу України, а саме: збільшення та розширення територій природно-заповідного фонду; забезпечення сталого використання та охорони

земель; зменшення втрат біологічного та ландшафтного різноманіття, зокрема шляхом вдосконалення принципів формування екологічної мережі, її розширення і невиснажливого використання, а також збереження унікальних природних ландшафтів; інше [129].

Для послаблення антропогенного тиску на екосистеми науковці розробили концепцію збалансованого (сталого, стійкого) розвитку – встановлення балансу між задоволенням сучасних потреб людства і збереження та захистом екологічних та соціально-економічних інтересів майбутніх поколінь [29]. Важливою умовою такого розвитку є екологізація процесів виробництва.

У загальному розумінні екологізація означає поступове впровадження ідей збереження природи і стійкого навколишнього середовища в сфери законодавства, управління, розробки технологій, економіки, освіти і т. п. Загальна екологізація означає системний підхід до реального світу і більше усвідомлення значення природи в житті людини. Це є новий етап «екологічної» культури суспільства. Така постановка питання вимагає оптимізації природокористування під час задоволення продовольчих та матеріальних потреб людства. Важливою складовою такої оптимізації є екологічна стабільність ландшафтів, яка залежить від співвідношення між екологостабілізуючими (ліси, чагарники, болота, луки та ін.) та дестабілізуючими (рілля, забудовані території, дороги тощо) угіддями.

Один з найважливіших параметрів будь-яких систем, у тому числі екологічних, є стійкість, яка визначає здатність системи зберігати свою структуру і функціональні особливості при змінах середовища. Поширеним синонімом екологічної стійкості є поняття екологічної стабільності. Встановлення меж стійкості існування екосистем – актуальне завдання, вирішення якого є надзвичайно необхідне в даний час. Межі стійкості екосистем в значній мірі визначаються мінливістю зовнішнього середовища при негативному впливі антропогенного чинника [138]. Реймерс Н.Ф. визначив «екологічну стабільність» як здатність екосистеми протистояти внутрішнім абіотичним і біотичним чинникам середовища, включаючи антропогенний вплив, а «екологічну стійкість» як здатність екосистеми зберігати свою структуру і



функціональні особливості при впливі зовнішніх (і внутрішніх для глобальних систем) чинників. При цьому автор зазначав що терміни «екологічна стабільність» та «екологічна стійкість» часто розглядаються як синоніми.

Для оцінки екологічної стабільності (стійкості) території екосистем існують різні наукові підходи і методи.

Вплив складу земельних угідь на екологічну стабільність території передбачає визначення коефіцієнта екологічної стабільності території ( $K_{ec}$ ) [16] за формулою

$$K_{ec} = \frac{\sum P_i \cdot K_{eci} \cdot K_{pi}}{\sum P_i}, \quad (1.1)$$

де  $P_i$  площа  $i$ -го виду угідь, га;  $K_{eci}$  – коефіцієнт, що характеризує екологічну стабільність  $i$ -го виду угідь (для забудованих територій та доріг  $K_{eci} = 0$ , для ріллі – 0,14, виноградників – 0,29, лісосмуг – 0,38, багаторічних насаджень та чагарників – 0,43, городів – 0,50, сіножатей – 0,62, пасовищ – 0,68, боліт і водойм природного походження – 0,79, лісів – 1,0);  $K_{pi}$  – коефіцієнт, що характеризує морфологічну стабільність рельєфу за  $i$ -м класом земель (для стабільних територій (сіножаті, пасовища, чагарники, ліси, болота)  $K_p = 1,0$ , для нестабільних територій (рілля, городи, багаторічні насадження)  $K_p = 0,7$ ).

Дослідники Л.М. Тібілова, О.О. Костишин запропонували під час визначення коефіцієнта екологічної стабільності території вводити поправку за рельєф ( $K_p$ ), яка, на відміну від традиційної методики, передбачає врахування даних стосовно місцезнаходження ділянки та характеристики рельєфу [162].

Тобто для уточнення коефіцієнта екологічної стабільності території з урахуванням природно-географічної зони її розміщення, ступеня змитості та крутості схилу доцільно застосовувати запропоновану поправку до коефіцієнта за рельєф, розподілену в інтервалі від 0,7 до 1,0.

Вплив господарської діяльності на довкілля [139] передбачає розрахунок коефіцієнта антропогенного навантаження на земельні ресурси ( $K_{ан}$ ) за формулою

$$K_{ан} = \frac{\sum S_i \cdot B_i}{\sum S_i}, \quad (1.2)$$

де  $S_i$  – площа  $i$ -го угіддя з певним рівнем антропогенного навантаження;  $B_i$  – оціночний бал відповідного  $i$ -го угіддя (землі промисловості, транспорту, під забудовою  $B_i = 5$  балів, рілля, багаторічні насадження, городи – 4 бали, природні кормові угіддя і залужені балки – 3 бали, лісосмуги, чагарники, ліси, болота, землі під водою – 2 бали, мікрозаповідники – 1 бал).

Екологічна оцінка агроландшафтів (ЕО) оцінюється за співвідношенням ріллі ( $P$ ) до сумарної площі екологостабілізуючих угідь (ЕСУ) – ліси, луки, пасовища, болота, водні об'єкти) [74]:

$$P = \frac{P_{л}}{P_{л} + П + ЛП + Л_{с} + Б + В} \times 100, \quad (1.3)$$

$$ЕСУ = \frac{П + ЛП + Л_{с} + Б + В}{P_{л} + П + ЛП + Л_{с} + Б + В} \times 100, \quad (1.4)$$

де  $P$  – питома частка ріллі у групі угідь «рілля, ліс, луки, пасовища, вода, болота», %;  $P_{л}$  – площа ріллі, га;  $П$  – площа перелогів, га;  $ЛП$  – площа луків і пасовищ, га;  $Л_{с}$  – лісовкрита площа, га;  $Б$  – площа боліт, га;  $В$  – площа водних об'єктів, га; ЕСУ – питома частка екологостабілізуючих угідь у групі угідь «рілля, ліс, луки, пасовища, вода, болота», %.

Ступінь порушення екологічної рівноваги в межах конкретної території можна охарактеризувати за вище наведеними показниками на основі зведеної шкали (табл. 1.1).

Таблиця 1.1

## Зведена шкала для оцінки екологічного стану території

Характеристика екологічної стійкості екосистем залежно від структури угідь	Ступінь порушення екологічної рівноваги за показником		
	Коефіцієнт екологічної стабільності території ( $K_{ec}$ )	Коефіцієнт антропогенного навантаження на земельні ресурси ( $K_{an}$ )	Екологічна оцінка стану агроландшафтів ( $EO = P / ЕСУ$ )
Стійка	-	-	< 20 : > 80 оптимальний
Умовно стійка	> 0,67 територія екологічно стабільна	1,0...2,0 низький рівень антропогенного навантаження	20-37 : 63-80 задовільний
Середньостійка	0,34...0,66 середня екологічна стабільність	2,1...3,0 середній рівень антропогенного навантаження	37-54 : 46-63 критичний
Слабостійка	0,34...0,50 слабка екологічна стабільність	3,1...4,0 підвищений рівень антропогенного навантаження	54-70 : 30-46 кризовий
Не стійка	< 0,33 територія екологічно нестабільна	4,1...5,0 високий рівень антропогенного навантаження	> 70 : < 30 катастрофічний

*Джерело: розроблено автором на основі [74; 84; 139]*

На основі даних табл. 1.1 зазначимо, що чим більша площа природних чи наближених до природних угідь, тим екосистема у межах певного простору екологічно стійкіша.

У цьому контексті для України негативними в екологічному сенсі є високий показник розораності земель та незначна лісистість територій. Оскільки орні угіддя є максимально вразливі екологічно, то з огляду оптимізації землекористування доцільно визначати орнопридатність земель. Орнопридатність встановлюють на основі врахування впливу вирощування сільськогосподарських культур на деградацію ґрунтів (а також і зворотного зв'язку – відповідності фізіологічних вимог цих культур конкретним ґрунтово-кліматичним умовам) [69; 70]. Площу орнопридатних земель (О) розраховують за формулою

$$O = 3_0 - (D + H), \quad (1.5)$$

де:  $3_0$  – загальна (облікова) площа ріллі;  $D$  – площа деградованих та малопродуктивних (у тому числі деградованих) орних земель;  $H$  – площа ґрунтів, які при інтенсивному використанні схильні до деградації.

На основі встановлення орнопридатності земель можна визначити індекс екологічної невідповідності сучасного використання орних земель ( $I_H$ ) та перевищення допустимої розораності ( $\Pi$ ). Розрахунки здійснюють за формулами

$$I_H = 3_0 / O; \quad (1.6)$$

$$\Pi = (I_H - 1) \times 100. \quad (1.7)$$

До інших показників, що характеризують екологічну привабливість території, віднесено наступні.

Вплив екологічно стабільних угідь на прилеглі менш стійкі угіддя, що визначають за формулою [141]:

$$B = \frac{\ln P - 100}{\ln (10 / K_{ев})}, \quad (1.8)$$

де  $P$  – площа угіддя, га;  $K_{ев}$  – коефіцієнт екологічного впливу на прилеглі угіддя (для забудованих територій та доріг  $K_{ев} = 1,27$ , для ріллі – 0,83, виноградників – 1,47, лісосмуг – 2,29, багаторічних насаджень та чагарників – 1,47, городів – 1,59, сіножатей – 1,71, пасовищ – 1,71, боліт і водойм природного походження – 2,93, лісів – 2,29).

Індекс екологічного розмаїття території агроландшафту ( $J_p$ ), який вказує наскільки структура агроландшафту наближена до природної, визначають за формулою [61]:

$$J_p = \frac{\sum l_i}{S - S_i} \quad (1.9)$$

де  $l_i$  – довжина  $i$ -го екологічно стабільного угіддя, м;  $S$  – площа території, га;  $S_i$  – площа  $i$ -го екологічно стабільного угіддя, га.

Чим вищий індекс екологічного розмаїття території агроландшафту ( $J_p$ ), тим кращою, з екологічного погляду, є організація використання земель у межах землекористування.

Ерозійну небезпеку агрофону ( $K_{ерн}$ ) визначається за формулою [19]

$$K_{ерн} = \frac{\sum (\sum S_i \cdot k_{ерн})}{S}, \quad (1.10)$$

де  $S_i$  – площа  $i$ -ої культури, га;  $k_{ерн}$  – коефіцієнт ерозійної небезпеки за вирощування  $i$ -ої культури (для багаторічних трав за роками використання: першого року  $k_{ерн} = 0,08$ , другого року –  $0,03$ , третього року –  $0,11$ ; для озимих зернових –  $0,3$ ; для гороху, вики –  $0,35$ ; для ярих зернових –  $0,5$ ; для кукурудзи на зелений корм –  $0,75$ ; для цукрових буряків, кормових буряків, кукурудзи на зерно –  $0,85$ ) [23];  $S$  – площа ріллі, га.

Вище наведені підходи дозволяють проаналізувати екологічну стійкість території в межах певного простору відносно фактичного стану структури угідь та їх рослинного покриву. На основі такого аналізу визначають подальший напрям використання земельних ресурсів та доцільність впровадження заходів стосовно оптимізації структури землекористування з метою підвищення, збереження, відновлення продуктивності земель як важливої складової природного капіталу ландшафтів.

Під природним капіталом у економічній науці розуміють запас природних ресурсів (грунтовий покрив, рослинний та тваринний світ, води, ліси, болота тощо) та їх здатність продукувати екосистемні послуги: послуги забезпечення (продукти харчування, чиста вода, сировина, лікарські рослини, біопаливо, тощо); послуги регулювання (регулювання та пом'якшення зміни клімату, зменшення ризику стихійних лих, регулювання середовища проживання шкідників та хвороб, очищення води, запобігання ерозії, запилення тощо); підтримувальні послуги (колообіг води, ґрунтоутворення, збереження біорізноманіття, підтримка життєвих циклів видів тощо.); культурні послуги (культурна спадщина, відпочинок, туризм тощо) [193]. Слід

зазначити, що більшість перелічених послуг екосистеми забезпечують функції цілісного природного капіталу (наприклад, формування і підтримка родючого шару ґрунту, регуляція глобального клімату, збереження та переробка поживних речовин, фотосинтез, підтримання біорізноманітності), який не можна замінити будь-якою іншою формою капіталу [29].

В Україні вивчення та впровадження концепції екосистемних послуг лише розпочалося, у той час як зарубіжні вчені питання екосистемних послуг почали вивчати з другої половини ХХ століття. У вітчизняній науковій літературі екосистемні послуги трактуються як економічні вигоди, які отримують економічні суб'єкти від використання існуючих функцій екосистем, а також таких, що формуються в результаті генерування, відновлення, підтримки, регулювання екосистемних процесів, як результату цілеспрямованої діяльності тих або інших суб'єктів господарювання різних форм власності та рівнів ієрархічного управління [95], або ж як економічна категорія, прийнята для позначення внеску екосистем у добробут людини [58]. У зарубіжній літературі можна знайти простіше тлумачення – екосистемні послуги – вигоди, які людська популяція отримує, прямо або опосередковано, від функцій екосистем [197].

Отже, оптимізація землекористування повинна враховувати концепцію екосистемних послуг, яка вказує на взаємозалежність між стійкістю екосистем і добробутом людей. Своєю чергою, стійкість екосистем залежить від ступеня їх біорізноманіття, втрата якого негативно впливає на продукування життєво важливих послуг, які надають екосистеми. А зниження якості екосистемних послуг призводить до значних економічних втрат та витрат на охорону здоров'я [197].

У цьому контексті виникає потреба у врахуванні значення екосистемних послуг при прийнятті управлінських рішень стосовно використання і охорони земель чи відновлення їх втраченої продуктивності в межах конкретної території. Іншими словами, необхідно визначати найоптимальніший спосіб використання тієї чи іншої земельної ділянки, враховуючи природні умови та соціальні, економічні і політичні чинники для забезпечення збалансованого розвитку території. Як показує зарубіжний досвід, цього можливо досягнути при просторовому плануванні, метою

якого є впорядкування та регулювання використання земель ефективними засобами для задоволення потреб суспільства [200].

У більшості зарубіжних країн під просторовим плануванням розуміють комплекс усвідомлених дій з управління елементами й взаємозв'язками певної території, що спрямовані на оптимізацію змін, які відбуваються. У цілому просторовий розвиток є процесом, що має глобальний контекст, але реалізується локально, тобто в межах конкретних територій.

У Європейській хартії регіонального/просторового планування концепція регіонального/просторового планування (*regional/spatial planning*) передбачає географічне відображення економічної, соціальної, культурної та екологічної політики суспільства. Одночасно це є наукова дисципліна, адміністративна техніка і політика, що розроблені як міждисциплінарний і комплексний підхід, який спрямований на збалансований регіональний розвиток і фізичну організацію простору відповідно до загальної стратегії розвитку регіону та держави. Центральною проблемою регіонального/просторового планування виступає добробут людини, а також її взаємовідносини з навколишнім середовищем. Його завданням є забезпечення кожного громадянина таким середовищем та якістю життя, які сприяли б розвитку його особистості у спланованому в людському вимірі навколишньому світі. Таке планування повинно бути:

- ✓ демократичне – має здійснюватися так, щоб забезпечити участь зацікавлених осіб та їхніх політичних представників;
- ✓ усебічне – повинно забезпечувати координацію різних напрямів секторальної політики та інтегрувати їх у загальний підхід;
- ✓ функціональне – має враховувати існування регіональної свідомості, що ґрунтується на спільних цінностях, культурі та інтересах, які іноді перетинають адміністративно-територіальні кордони, при цьому беручи до уваги інституційні механізми різних країн;
- ✓ орієнтація на довгострокову перспективу має аналізувати і брати до уваги довгострокові тенденції та зміни економічних, соціальних, культурних, екологічних та природних явищ і різні види втручань.

У Збірнику систем та політики просторового планування Європейського Союзу просторове планування передбачає суспільну політику та дії, що спрямовані на розподіл видів діяльності у просторі і зв'язки між ними. Таке планування повинно поєднувати планування землекористування й регіональну політику та здійснюватися на європейському, національному і локальному рівнях. У цьому ж збірнику зазначено, що просторове планування – це метод впливу на подальший розподіл видів діяльності у просторі, що переважно використовується в громадському секторі. Цей метод застосовують з метою створення раціональнішої територіальної організації землекористування та відповідних зв'язків, які б забезпечували досягнення соціальних і економічних цілей, а також збалансованість між вимогами розвитку і потребами захисту довкілля.

Важливою складовою сучасної європейської просторової політики є підхід, який базується на місцевості (*place-based approach*) [191]. Цей підхід увійшов до «Територіальної програми Європейського Союзу 2020» і його специфіка у тому, що планування територіального розвитку передбачається відповідно до місцевих природних та інституційних ресурсів, а також індивідуальних уподобань і знань [205]. Тобто місце розглядається як соціальний концепт, протяжна територія, у межах якої набір умов, сприятливих для розвитку, використовується більше, ніж за її межами: природні та культурні умови та вподобання є більш однорідними або взаємодоповнювальними, знання людей – більш синергетичними, що сприяє позитивним впливам та зростанню формальних і неформальних інституцій.

Отже, просторове планування спрямоване на оптимальну організацію простору з урахуванням його особливостей, характеристик та часових параметрів.

Важливо відзначити, що просторове планування взаємопов'язане з завданнями збалансованого (сталого, стійкого) розвитку, який спрямований на задоволення потреб нинішнього покоління без шкоди для можливості майбутніх поколінь задовольняти свої власні потреби. Особливістю цього розвитку є те, що це керований розвиток, в основу якого покладено системний підхід та сучасні інформаційні технології, які дозволяють дуже швидко моделювати різні варіанти напрямків розвитку, з високою



точністю прогнозувати їх результати та вибирати оптимальний варіант.

Одним із завдань збалансованого (сталого, стійкого) розвитку є «розумне» використання природних ресурсів, більшість з яких обмежені. Своєю чергою, планований розвиток має важливе значення для збалансованого (сталого, стійкого) розвитку, а саме оптимального використання наявних ресурсів території. До таких ресурсів належать земельні ресурси, що є просторовим базисом розселення і господарської діяльності, основним засобом виробництва в сільському та лісовому господарствах. Крім того, земельні ресурси є важливим компонентом природи, що необхідний для життєдіяльності всіх живих організмів.

Розглядаючи земельні ресурси в просторовому аспекті як територію, зазначимо, що територія стає також дефіцитом в окремих видах діяльності (наприклад, у містобудівній, природоохоронній та ін.), оскільки попит на землю постійно збільшується. У результаті зростає кількість земельних конфліктів, які потрібно вирішувати через досягнення консенсусу щодо використання землі в процесі обговорення всіма конфліктуючими сторонами та схвалення відповідальною офіційною установою, що робить територію юридично обов'язковою.

У цьому контексті просторове планування необхідно розглядати як один з основних важелів земельної політики для забезпечення державних, самоврядних, бізнесових та громадських інтересів щодо організації використання та охорони земель і механізм адміністрування такого режиму землекористування юридичних осіб і громадян, що не завдає шкоди довіллю й суспільству. Таким чином, просторове планування ототожнюється з територіальним плануванням землекористування, яке є важливим елементом системи управління на всіх рівнях, оскільки охоплює різні управлінські сфери і є надзвичайно складною організаційною технологією з притаманними їй методами, алгоритмами та інформаційними потоками [45].

Інакше кажучи, планування землекористування являє собою підхід до розвитку, що сприяє запобіганню конфліктам землекористування, адаптації землекористування до фізичних та екологічних умов, тривалій охороні земель як природного ресурсу, тривалому продуктивному використанню землі та збалансованому викорис-

танню, що відповідає соціальним, екологічним та економічним вимогам.

В основі планування землекористування лежить спільне балансування конкурентних видів землекористування всіма зацікавленими сторонами (користувачами та особами, які постраждали від (зміни) використання землі) та спільне визначення тих видів використання, для яких можна досягти найвищого консенсусу – в ідеалі мети стійкості. Використання адекватних, локально адаптованих інформаційних систем, що надають інформацію, наприклад, про наявність землі, існуючі права на землю та використання землі, можуть створити прозорість на національному та децентралізованому рівнях. Ця прозорість є важливою базою для подальшого планування та відповідального прийняття рішень щодо використання землі.

У 1995 році робоча група з інтегрованого планування землекористування Німецького Технічного Співробітництва (*German Technical Cooperation*) на основі більш ніж 100 експериментальних проєктів сформулювала визначення, а також мету планування землекористування, які застосовуються і сьогодні. Так, під плануванням землекористування у контексті співпраці у сфері розвитку розглядається інтеграційний процес, заснований на діалозі між усіма зацікавленими сторонами з метою визначення сталого використання земель у сільській місцевості. Це також передбачає ініціювання та моніторинг заходів для реалізації узгодженого використання землі [196]. Метою планування землекористування є створення передумов, необхідних для досягнення типу землекористування, яке є екологічно стійким, соціально справедливим і бажаним та економічно обґрунтованим. Тим самим планування землекористування активізує соціальні процеси прийняття рішень і формування консенсусу щодо використання та захисту приватних, комунальних чи громадських земель.

У 1999 році Продовольча та сільськогосподарська організація ООН (ФАО) (*Food and Agriculture Organization, FAO*) та Програма ООН з довкілля (ЮНЕП) (*United Nations Environment Programme, UNEP*) відзначили що планування землекористування є систематичною та ітеративною процедурою, яка проводиться з метою створення сприятливих умов для сталого розвитку земельних ресурсів, що відповідає потребам і вимогам людей. Таке

планування оцінює фізичні, соціально-економічні, інституційні та правові потенціали і обмеження стосовно оптимального й сталого використання земельних ресурсів, а також дозволяє людям приймати рішення про те, як розподілити ці ресурси.

Зарубіжний досвід вказує на те, що просторове (територіальне) планування землекористування є гнучким і адаптивним процесом, методи здійснення якого можуть змінюватись відповідно до конкретних обставин та конкретних територіальних умов. Це означає, що не існує принципового підходу, який би визначав етапи, процедури та інструменти, що застосовуються до планування землекористування. Таке планування повинно розроблятися відповідно до потреб, вимог, можливостей, а також правил та інституційних структур, що існують, дотримуючись вище наведених принципів (правил). Звідси випливає, що територіальне планування землекористування може мати різні форми.

Інтегроване планування землекористування (*Integrated Participatory Land Use Planning*) – як правило, спрямоване на впровадження або вдосконалення повного просторового підходу на місцевому рівні. У співпраці з існуючими інституціями весь підхід від підготовки до оцінки розробляється, випробовується, інституціоналізується і здійснюється в низці пілотних громад.

Інтеграція просторового планування в існуюче планування розвитку (*Integrating Spatial Planning into Existing Development Planning*) – здійснюється у ситуаціях, коли місцеві установи не мають можливості запровадити інтегроване (комплексне) планування землекористування. У такому разі альтернатива полягає в простому включенні деяких просторових аспектів у діяльність з планування розвитку. Якщо дотепер місцеві представники лише готували «список заходів» для уряду та інвесторів, то в цьому разі вони можуть скласти план, де вони дійсно хочуть, щоб ці заходи (головним чином щодо інфраструктури) відбулися. Якщо це буде зроблено на основі широкої участі та передбачатиме обговорення вже існуючої інфраструктури, її поширення та умов, це вже набуває важливого значення в процесі планування і вважається поліпшенням.

Із наростанням екологічних проблем актуальності набуває ландшафтне планування, яке передбачає діяльність щодо створення умов для збереження природи через регулювання ландшафту. Під

регулюванням ландшафту розуміють діяльність, спрямовану на забезпечення постійного утримання ландшафту для узгодження змін, спричинених соціальними, економічними й екологічними процесами, та керування ними [196]. Особливістю ландшафтного планування є те, що при такому плануванні максимально враховуються ландшафтна диференціація території, її унікальність та основні функції. Такий підхід дає змогу гармонізувати взаємозв'язок «суспільство-природа» через оцінку потенціалу території та визначення пріоритетних напрямів господарської діяльності, впорядковуючи територію ландшафтів з урахуванням екологічних обмежень [196].

Ще одним аспектом сталого функціонування територій є те, що територіальне планування на всіх рівнях управління має забезпечувати перехід від «жорсткого» управління природокористуванням (технічне управління природними системами) до «м'якого» (підтримка екологічного балансу природних систем). Соціально-економічний розвиток територіальних громад і регіонів повинен супроводжуватися заходами із захисту та відновлення природних ресурсів, одночасно забезпечуючи підвищення якості життя населення.

В Україні державне управління у сфері регіонального розвитку передбачає вдосконалення системи стратегічного планування на всіх територіальних рівнях (державному, регіональному та місцевому). Важливими цілями державної регіональної політики є розвиток сільської місцевості та раціональне використання природно-ресурсного потенціалу територій. У цьому контексті територіальне планування виконує функцію створення стійких громад через фізичну організацію простору відповідно до загальної стратегії розвитку регіону чи країни в цілому.

Планування територій в Україні ґрунтується на розробці містобудівної документації. Водночас питання, що стосуються планування використання та охорони земельних ресурсів, передбачаються у землепорядній документації.

Згідно із Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель», який набере чинності 24 липня 2021 р., основним планувальним документом на місцевому рівні буде комплексний

план просторового розвитку території територіальної громади. Ця документація є одночасно землевпорядна й містобудівна та передбачає такі проєктні рішення: визначення складу угідь та віднесення земель до відповідних категорій; межі і правові режими режимоутворюючих об'єктів та всіх обмежень у використанні земель; положення концепції інтегрованого розвитку території територіальної громади; заходи з формування єдиної системи громадського обслуговування населення, дорожньої мережі, інженерно-транспортної інфраструктури, інженерної підготовки і благоустрою, цивільного захисту території та населення від небезпечних природних і техногенних процесів, охорони земель та інших компонентів навколишнього середовища, формування екологічної мережі; ландшафтне планування тощо [121].

Отже, сучасне законодавство України впровадило інтегрований підхід до планування територій, у тому числі до планування використання земель на місцевому рівні (територіальних громад), ув'язуючи при цьому землевпорядні та містобудівні принципи і напрями формування землекористування.

Діяльність у сфері землеустрою насамперед повинна бути спрямована на землевпорядне забезпечення процесів децентралізації влади та формування нової системи адміністративно-територіального поділу держави. Однак, у зв'язку із забезпеченням сталого (збалансованого) розвитку території територіальної громади, особливої актуальності набувають завдання, спрямовані на створення економічного потенціалу, повноцінного життєвого середовища для сучасних та майбутніх поколінь на основі раціонального використання ресурсів (природних, трудових, виробничих, науково-технічних, інтелектуальних тощо), технологічного переоснащення і реструктуризації підприємств, удосконалення соціальної, виробничої, транспортної, комунікаційно-інформаційної, інженерної, екологічної інфраструктури, поліпшення умов проживання, відпочинку та оздоровлення, збереження та збагачення біологічного різноманіття та культурної спадщини [121].

Головним чинником і основною умовою розвитку збалансованого землекористування є планування використання земель, яке базується на зонуванні земель.

Зонування – різновид територіального планування, у результаті якого встановлюються вимоги щодо допустимих видів використання земельних ділянок у межах окремих зон [52].

В Україні зонування земель за межами населених пунктів не проводять. На законодавчому рівні закріплений механізм здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, проти-ерозійного та інших видів районування земель [126]. Однак, на нашу думку, такий механізм є не надто ефективний. З огляду на проведення адміністративно-територіальної реформи, сучасна система просторового розвитку територій передбачає просторове планування, яке переходить від централізованого до інтегрованого. При просторовому плануванні планується розробляти документацію, в якій будуть визначатись рішення стосовно майбутнього просторового розвитку та використання ресурсів певної території на всіх ієрархічних рівнях, враховуючи міжнародний. І, як уже зазначалося, обов'язковою вимогою просторово планування у більшості країн є дотримання принципів сталого (збалансованого) розвитку [201]. Тому доцільно проводити зонування земель також за межами населених пунктів та визначати типи землекористування, які б враховували придатність земель та інвестиційну привабливість територій до певних видів використання [44].

Варто зазначити, що принципи сталого (збалансованого) розвитку акцентують увагу не лише на раціональному використанні земельних ресурсів, а й на екологічно безпечному з метою збереження продуктивності земель (біологічного потенціалу) для майбутніх поколінь [29].

Важливою складовою планувальної документації повинна стати схема ландшафтно-екологічного зонування земель, у якій визначаються типи землекористування, враховуючи значущість та вразливість окремих складових частин ландшафтного простору до антропогенного навантаження. Наприклад, у межах агроландшафтів найвразливішим до антропогенного навантаження є ґрунтовий покрив, який найбільше піддається процесам деградації.

Для кожного типу землекористування рекомендується встановлювати регламенти щодо використання земель відповідно до їх еколого-економічної придатності. У перспективі це сприятиме більш повноцінному використанню природного потенціалу

території та створенню умов для його збереження і відновлення через ландшафтно-екологічну організацію території.

Схема ландшафтно-екологічного зонування виконує функції:

➤ екологічну – визначає цінні та унікальні природні ділянки екосистеми; визначає вразливі до антропогенного навантаження масиви земельних угідь; допомагає забезпечити попередню оцінку конфліктів у природокористуванні при реалізації планів та проєктів містобудівного призначення; є основою для надання екологічних консультацій;

➤ соціальну – визначає потенційні території для рекреації; допомагає оцінити вплив антропогенної діяльності на екологічну ситуацію конкретної місцевості та здоров'я населення; сприяє формуванню безпечного середовища для проживання людей та вирощування екологічно чистої продукції; інформує громадськість про екологічну ситуацію територій;

➤ економічну – є основою для визначення найбільш доцільного використання коштів державного та місцевих природоохоронних фондів, для проведення екологічної сертифікації; допомагає фермерам здійснювати організацію екологічно безпечного землекористування та спрямовувати інвестиції у природоохоронну діяльність; визначає потенційні земельні ділянки для ведення органічного землеробства.

Отже, науково-методичний підхід до розробки планувальних рішень у контексті збалансованого розвитку територій полягає в диференційованому використанні земель із врахуванням ландшафтно-екологічних чинників і перспектив соціально-економічного розвитку території. Інакше кажучи, під час просторового планування необхідно здійснювати зонування території, при якому проводити групування земель за типами використання з урахуванням їх якості, оцінки чутливості до антропогенних навантажень, сучасного використання і визначення цільових функцій подальшого розвитку, що дозволить встановити режим землекористування та визначити регламенти використання земель у межах відповідних типів (підтипів).

## **1.4. ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ ТА РОЗВИТКУ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УМОВАХ ДЕЦЕНТРАЛІЗАЦІЇ ВЛАДИ**

*Ступень Р.М.*

Формування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні – важливий для збалансованого розвитку країни процес, що впливатиме не лише на економічні, а й на екологічні та соціальні показники. Неоднозначність позиції влади стосовно цього питання (намір продати близько 1 млн га землі, що перебуває в державній власності, та одночасне продовження мораторію на продаж землі до 01 січня 2020 року [123], що суперечить статті 90 Земельного кодексу України [60]) лише підкреслює необхідність формування та належного розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. Найважливішими критеріями функціонування цього ринку повинні стати справедливість, прозорість та об'єктивність.

Вагомою проблемою сьогодення є низький рівень довіри до влади з боку населення. Високий рівень корумпованості сприяв розвитку психологічних упередженостей у свідомості населення, що створення ринку землі призведе до неодмінного тіньового розкрадання найбільшого українського національного багатства – землі сільськогосподарського призначення. А це, своєю чергою, посилить поляризацію доходів населення України. Тобто успішне формування та розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення залежать від сукупності різноманітних чинників, урахування яких є основою успішного розвитку аграрного сектору економіки загалом.

У ході проведення земельної реформи в Україні проблемам, присвяченим реформуванню земельних відносин та формування ринку земель сільськогосподарського призначення, надавалася значна увага у вітчизняних публікаціях, зокрема в працях О.І. Гуторова [33], О.Д. Гнаткович [26], Д.С. Добряка [38], Й.М. Дороша [43], А.Г. Мартина [86], М.Г. Ступеня [203], М.М. Федорова [177]. Проте ще багато аспектів функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення недостатньо вивчені. Це можна пояснити не тільки багатогранністю підходів до



досліджуваної теми, а й розкриттям нових чинників впливу на розвиток земельного ринку, що потребує додаткового систематичного дослідження.

Методологічну основу дослідження становлять діалектичний метод пізнання, системний підхід до вивчення економічних явищ і процесів, науково-теоретичні розробки вітчизняних і зарубіжних учених з проблем формування та розвитку ринку землі.

Перед нами поставлено завдання запропонувати механізми для того, щоб сформувати ефективний ринок землі, що належно виконуватиме свої основні функції.

Для реалізації мети та вирішення завдань дослідження застосовано такі методи: монографічний (при опрацюванні наукових публікацій з питань ринку землі); системно-функціональний (узагальнено теоретико-методологічні аспекти дослідження земельних відносин, визначено чинники впливу на розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення, досліджено методику визначення вартості земельних ділянок).

Для того щоб виконати поставлене завдання, необхідно насамперед розглянути всі зовнішні та внутрішні чинники впливу на розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення, які, на нашу думку, доречно систематизувати в чотири великі групи: екологічні, економічні, соціальні та правові (рис. 1.1).

*Екологічні чинники.* До цієї групи належать усі чинники, які мають у собі екологічну складову. На рівень попиту та пропозиції відносно певної ділянки землі мають вплив склад і тип ґрунту, рівень забрудненості та екологічна політика землекористувача. Відповідно таким чинникам, як рівень забрудненості та політика землекористувача, потрібно приділити більше уваги. Два зазначені чинники можна інтерпретувати як якість землі до початку її використання та якість землі після закінчення її використання.

Якщо господарська діяльність землекористувача призводить до погіршення стану ґрунтів, а оскільки йдеться про землі сільськогосподарського призначення, погіршення стану ґрунту уникнути неможливо, то екологічна політика користувача матиме істотний вплив на формування рівня попиту та пропозиції на землі сільськогосподарського призначення.

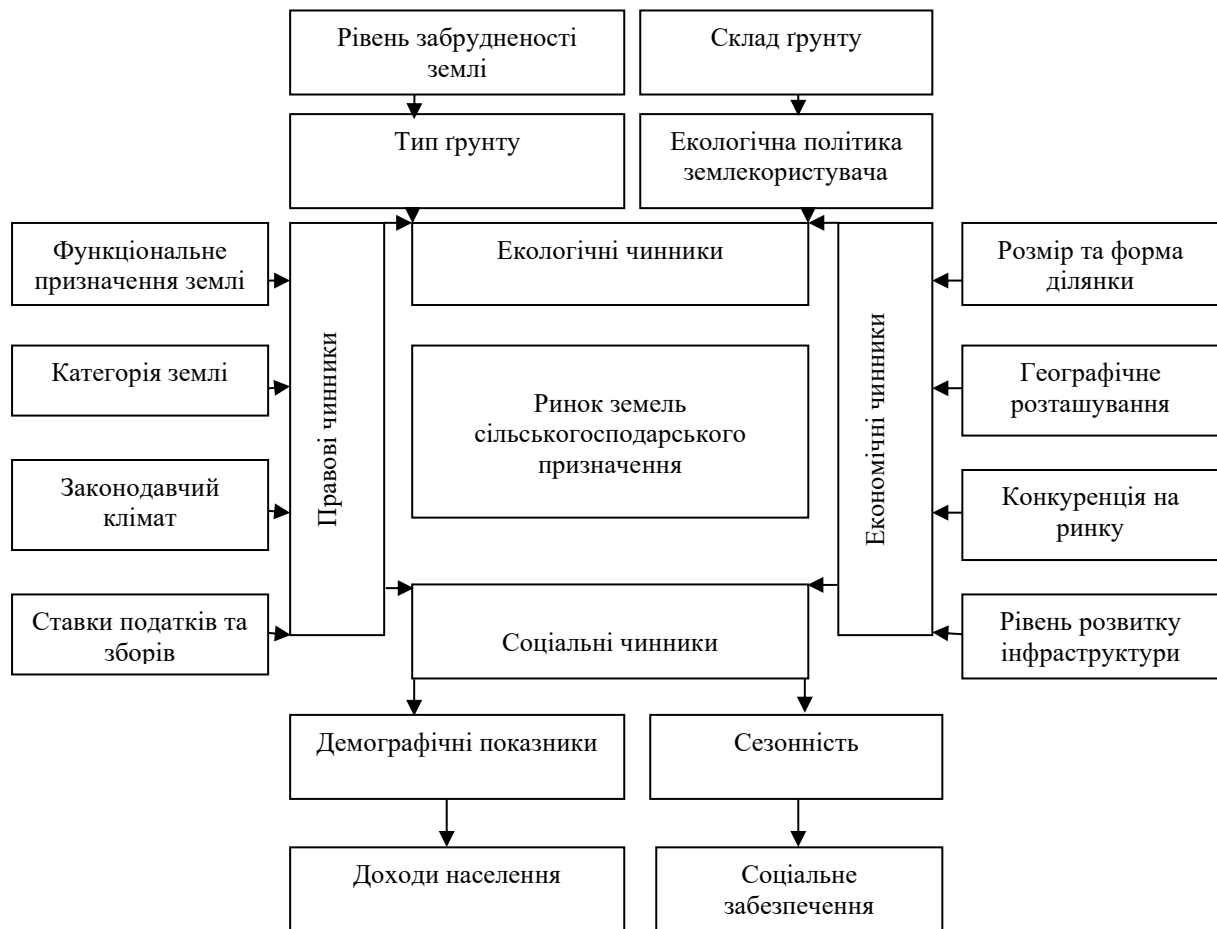


Рис. 1.1. Чинники впливу на розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні

*Економічні чинники.* До цієї групи, на нашу думку, доречно відносити ті чинники, які безпосередньо впливають на ціну земельної ділянки як на один із найважливіших факторів впливу на попит і пропозицію. Економічні чинники впливають на ділянку землі як на умовну одиницю, абстрагуючись від складу та типу ґрунтів чи рівня їхньої забрудненості. З економічного погляду важливе лише те, скільки додаткових витрат понесе землекористувач при використанні тієї чи іншої ділянки у своїй господарській діяльності. Для отримання доходу землекористувач повинен забезпечити постачання сировини, обладнання та робочої сили до ділянки й вивезення готової продукції до складів зберігання. Отже, чим менше додаткових витрат потрібно буде нести землекористувачеві, або, інакше кажучи, чим ближче розташована ділянка до складів із сировиною та готовою

продукцією, тим більший буде попит на цю ділянку, а отже, й вища ціна.

Згідно із Законом України «Про оцінку земель» [132] і «Методикою експертної грошової оцінки земельних ділянок» [92], існує декілька підходів до оцінювання земель:

1) дохідний – його суть полягає в капіталізації чистого доходу від використання тієї чи іншої земельної ділянки);

2) порівняльний – зіставлення цін подібних за своїми показниками земельних ділянок);

3) підхід залишку землі, або витратний, – основу цього підходу становить облік витрат на поліпшення земель.

Усі зазначені підходи мають свою специфіку та особливості використання.

Дохідний підхід є одним із найкращих з погляду досягнення головної мети суб'єкта господарювання. Економічна сутність такого підходу визначається розрахунком поточної вартості майбутніх доходів, які виникають у процесі реалізації цього майна.

Порівняльний підхід формується порівнянням земель сільськогосподарського призначення, які мають схожі властивості. Цей підхід ґрунтується на застосуванні принципу заміщення, тобто визначенні земель-аналогів. Проте такі землі мають певні відмінності, що зумовлює певне коригування цих відмінностей.

Витратний підхід ґрунтується на відбудованій вартості або вартості заміщення землі тієї самої корисності за рахунок виключення всіх видів зношеності. Такий підхід ефективний у використанні земель спеціального призначення [24].

*Соціальні чинники.* До цієї групи належать усі чинники, які так чи інакше пов'язані із соціальною сферою. Вона, своєю чергою, забезпечує господарську діяльність двома найважливішими складовими: трудовими ресурсами та споживачами кінцевого продукту.

У такий економічно нестабільний час, як сьогодні в Україні, сезонність має істотний вплив на ціноутворення землі сільськогосподарського призначення. Проведення робіт неодмінно залежить від температури навколишнього природного середовища, опадів, вологості та тощо. За несприятливих умов суб'єкт господарювання вилучає значні кошти з господарського обороту, не маючи можливості швидко перетворити свої вкладення на

доходи. До прикладу, лише за 2015 рік рівень інфляції становив 43,3 % [38].

Доходи населення виокремлено нами в окрему категорію, оскільки мають значний вплив на розвиток ринку землі та формування цін на земельні ділянки. З одного боку, вони визначають відсоток потенційних споживачів готової продукції безпосередньо біля земельної ділянки, що впливатиме на розмір витрат на транспортування та зберігання готової продукції; з іншого – на бажання населення влаштовуватись на роботу. Землекористувач має враховувати, що витрати на доставку робочої сили з іншого регіону досить значні, до того ж фонд оплати праці доведеться збільшити, щоб стимулювати персонал працювати на значній віддаленості від місця проживання.

Демографічні показники населення охоплюють не лише загальний рівень народжуваності та смертності, а й середній вік, тривалість життя, статеве співвідношення, відсоток працездатних осіб, середній рівень освіти тощо. Усі ці показники впливатимуть на доступність землекористувача до необхідної йому кваліфікованої робочої сили, істотно зменшуючи майбутні витрати, якщо не доведеться облаштовувати місця для проживання персоналу в посівний період та період збору врожаю.

*Правові чинники.* До цієї групи, на нашу думку, належить віднести всі чинники, які пов'язані зі взаємозв'язками держави, господарюючих суб'єктів та населення. Причому держава в процесі використання земель сільськогосподарського призначення може виступати в декількох ролях: продавця землі (за умови поступового зняття мораторію, що і є в планах Кабінету Міністрів України), землекористувача (через створення державних сільськогосподарських підприємств, доходи від діяльності яких надходять до державного бюджету), орендодавця (передаючи право користування землею разом з усіма ризиками, отримуючи при цьому ренту), контролюючого та стимулюючого органу (стягуючи штрафи з порушників законодавства та надаючи пільги господарствам, що практикують збалансоване землекористування) і покупця сільськогосподарської продукції (через механізм державних закупівель).

Ми зосереджуємо свою увагу лише на тих аспектах діяльності держави, які впливають на попит і пропозицію на сформованому

ринку земель сільськогосподарського призначення та стимулюють його розвиток. Найпоширенішим інструментом регулювання функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення з боку держави виступають ставки податків та зборів.

Зауважимо, що земля сільськогосподарського призначення є товаром з абсолютно нееластичною пропозицією. Оскільки кількість землі, яка може бути реалізована, суворо обмежена, тому регулювання ціни на землі сільськогосподарського призначення можливе лише внаслідок зміни попиту на землю. Причому необхідно розділяти сільськогосподарський попит та несільськогосподарський. Результати аналізу щодо трансакцій за формами ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення у регіональному розрізі України за 2017 рік наведено в табл. 1.2.

Сільськогосподарський попит виникає на ті ділянки земель, які придатні до здійснення сільськогосподарської діяльності. Він є похідним від попиту на продукцію сільськогосподарського виробництва, який, своєю чергою, є нееластичним (тобто обсяг продукції сільськогосподарського призначення неістотно зменшиться зі зростанням ціни). Земля як товар на ринку має свої особливості не лише з огляду на повну відсутність товару-замінника та абсолютну нееластичність пропозиції, а й тому, що подібна нееластичність призводить до «пасивності» земельної ренти.

Ми пропонуємо для визначення ринкової вартості земель сільськогосподарського призначення застосовувати модель гедоністичних цін. Різні чинники впливу можуть бути використані для оцінки вартості сільгоспугідь, вибір яких, як правило, відбувається залежно від можливості подальшої інтерпретації отриманих результатів. Ґрунтуючись на цих критеріях, для емпіричної моделі гедоністичного дослідження цін сільгоспугідь в Україні обрано дві функціональні форми.

Таблиця 1.2  
Кількість та площа земельних ділянок, на яких відбувались операції у сфері ринкового обороту сільськогосподарських земель за регіонами України станом на 2017 рік

Область	Продаж		Спадщина		Міна		Іпотека		Оренда		Емфітевзис	
	Кількість	Площа, га	Кількість	Площа, га	Кількість	Площа, га	Кількість	Площа, га	Кількість	Площа, га	Кількість	Площа, га
Вінницька	2966	1892,9	2357	75931,7	96	478,7	25	7,8	11348	569242	948	1668,8
Волинська	17	456,1	7194	26118,1	824	441,1	9	12,8	16823	100446	7	18,2
Дніпропетровська	3263	1786,6	1232	84494,2	726	573,1	29	17,7	52227	390002	1212	4128,4
Донецька	799	1032,5	7666	56435,8	93	1737,5	1	7,1	33136	399332	967	2867,1
Житомирська	213	899,6	16546	49983,0	12	459,6	1	4,2	6573	378931	152	411,4
Закарпатська	1524	557,5	197	3468,8	811	269,0	6	1,6	5383	6899	159	141,8
Запорізька	27	1442,3	9166	89353,7	1223	1353,8	9	433,4	33936	415494	86	4151,1
Івано-Франківська	1189	579,2	9774	20622,5	1256	315,4	521	30,7	45328	136498	3	5,2
Київська	13956	5816,8	2723	52931,5	4281	2619,9	8	7,0	79812	495892	818	1716,8
Кіровоградська	228	2613,9	1124	117364,0	4177	5577,6	2	13,8	47886	532615	11	4401,8
Луганська	339	211,5	5271	33458,9	78	24,0	27	7,8	25695	269846	74	517,6
Львівська	238	559,3	16525	26092,2	1754	444,6	9	5,0	713	188699	17	31,4
Миколаївська	1629	2337,1	1577	48188,0	666	1635,5	11	1,8	38795	352208	342	1718,6
Одеська	2472	1315,4	15571	75926,3	679	291,4	11	4,4	684	343706	1438	4198,6
Полтавська	236	760,6	18447	114551,9	567	240,6	11	0,5	9149	568087	1664	4827,2
Рівненська	1417	255,5	11514	48428,2	826	210,4	4	23,4	4295	91389	56	162,4
Сумська	1923	741,8	27895	99712,4	516	240,8	19	20,9	93374	462889	1424	2485,1
Тернопільська	818	231,1	17662	36219,5	858	447,5	17	22,1	9834	330685	71	121,9
Харківська	3686	3260,8	1321	93778,2	99	1566,4	12	21,4	52112	462711	721	2293,2
Херсонська	13	1825,1	873	40037,5	1238	2594,5	13	4,6	38318	308149	33	1279,2
Хмельницька	3994	3279,4	22764	73644,3	185	640,9	9	0,7	11235	465003	179	382,4
Черкаська	2256	1570,1	1759	74057,1	1446	1522,9	3	0,8	88167	524475	89	2123,5
Чернівецька	125	359	6635	11480,0	1529	527,4	3	1,3	21713	69282	721	564,8
Чернігівська	149	1416,4	25377	95497,2	384	213,5	11	0,1	116988	417408	39	139,9

Перша форма є стандартним лінійним економетричним рівнянням, а друга – напівлогарифмічним. У результаті лінійна економетрична модель для оцінювання параметрів регресії має вигляд:

$$PPST = \beta_0 + \beta_1 SIZE + \beta_2 BONT + \beta_3 DFCY + \beta_4 RPPC + \beta_5 ATWT + \beta_6 ATRD + u \quad (1.11)$$

де, *PPST* – ціна землі за сотку,  
*SIZE* – розмір земельної ділянки,  
*BONT* – якість ґрунту,  
*DFCY* – відстань від регіонального центру,  
*RPPC* – дохід населення рівень регіонального економічного розвитку,  
*ATWT* – наявність доступу до води,  
*ATRD* – наявність доступу до дороги.

Напівлогарифмічна економетрична модель має вигляд:

$$\ln(PPST) = \beta_0 + \beta_1 SIZE + \beta_2 BONT + \beta_3 DFCY + \beta_4 RPPC + \beta_5 ATWT + \beta_6 ATRD + u \quad (1.12)$$

де  $\ln(PPST)$  – натуральний логарифм ціни землі за сотку.

Збільшення чи зменшення ціни на землю, а отже, і зміна розміру земельної ренти ніяк не впливає на пропозицію, у той час як зміна ціни на «звичайні» товари або приводить до збільшення пропозиції, якщо ціна підвищується, або товаровиробники приймають рішення зменшити пропозицію того чи іншого товару за умови зниження ціни на нього.

Проте, незважаючи на це, якщо йдеться про мікрорівень, то правило абсолютної нееластичності пропозиції може і не дотримуватись. Це може статися тоді, коли в певному регіоні може виникнути більше землевласників, які мають на меті продати свої земельні ділянки, ніж реальних покупців цих земельних ділянок. У такому разі перевищення пропозиції над попитом призведе до зниження ціни на землю.

Таку особливість землі сільськогосподарського призначення необхідно обов'язково враховувати при формуванні ринку землі в Україні.

Доти, доки повноцінний ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні перебуває на стадії формування і поступового впровадження, частину ринку, яку могли б зайняти операції купівлі-продажу землі, займатимуть операції з довготривалої оренди землі. І навіть після того, як мораторій буде частково або повністю знято, запорукою ефективного розвитку ринку стане вдосконалення механізму рентних відносин, який має низку недоліків.

Саме тому вдосконалення потребують процеси визначення розмірів та відшкодування збитків при невиконанні орендарем своїх зобов'язань з оренди, поточний контроль за діяльністю орендаря та процес страхування ризиків при передачі землі як активу в оренду.

Подальший розвиток орендних земельних відносин має бути зосереджений у напрямі вирішення питань щодо формування конкурентного середовища, відпрацювання взаємовигідних правил гри між суб'єктами договору оренди, встановлення оптимального розміру орендної плати, форм її виплати, термінів оренди, дотримання сторонами договірних зобов'язань, збереження та раціонального використання орендованих земель, розроблення механізмів залучення орендарями середньо- і довгострокових кредитів, удосконалення земельного законодавства.



## **1.5. ОБҐРУНТУВАННЯ ЗАХОДІВ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЯК ІНСТРУМЕНТАРІЮ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН І ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗБАЛАНСОВАНОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЙ**

*Черечон О.І.*

Одним з основних напрямів формування та розбудови системи збалансованого землекористування є вдосконалення механізмів розвитку земельних відносин, що полягає у визначенні адміністративно-правового, організаційного та економічного механізмів із конкретним набором інструментів для підвищення екологічного, економічного та соціального ефекту в землересурсній сфері.

На сьогодні науковці у своїх працях виділяють основні принципи збалансованого землекористування. На основі аналізу та систематизації існуючих наукових підходів виокремлено такі основні принципи, які формують концептуальні підходи до збалансованого землекористування:

- принцип обережності – збереження сучасного стану земельних ресурсів як перешкоди безповоротним чи небезпечним змінам;
- принцип «передбачати і запобігати» – дешевший, менш ризикований підхід, ніж ліквідація збитків земельним ресурсам;
- принцип гармонійності – означає утримання гармонії, або взаємопов'язаність між соціальною, економічною та екологічною сферою розвитку використання земельних ресурсів;
- принцип стабільності – усіх підсистем сталого розвитку, який вимагає збереження природного багатства – земельних ресурсів, недопущення погіршення їх стану;
- принцип «забруднювач платить» – повна вартість екологічного збитку повинна бути компенсована користувачем (споживачем) [53].

У результаті земельної реформи в нашій державі практично сформовано новий земельний лад. Однак, незважаючи на низку позитивних досягнень, земельна реформа не забезпечила рішучого й ефективного оновлення сільськогосподарського виробництва, пожвавлення інвестиційних процесів у галузях виробництва, не

створила умов для раціонального та ефективного використання земель. Протягом останніх років недостатньо задіяним для оптимізації використання та охорони земель залишається механізм поєднання заходів економічного стимулювання і юридичної відповідальності в галузі охорони земель, а також встановлення на законодавчому рівні природоохоронних обмежень у використанні земель здійсненням ефективного землеустрою [153].

Законом України «Про Основні засади (Стратегію) державної екологічної політики України на період до 2020 року» визначено стратегічні цілі управління природокористуванням та охорони навколишнього природного середовища, серед яких одним з основних є припинення втрат ландшафтного різноманіття та забезпечення екологічно збалансованого природокористування [130]. Стале (збалансоване) землекористування є одним з основних чинників збалансованого природокористування територіальних утворень і може бути сформоване з пріоритетним урахуванням екологічних чинників. При екологічній оптимізації на базі критеріїв співвідношення екологостабілізуючих та антропогенно навантажених угідь слід в обов'язковому порядку передбачити вилучення з інтенсивного використання земель, які за своїми модальними властивостями не можуть забезпечувати стійкість землекористування. Раціональне природокористування починається з організації території – створення сталого землекористування з екологічно та економічно обґрунтованим і доцільним співвідношенням сільськогосподарських угідь, лісових насаджень, земель захисного та природоохоронного призначення. Водночас на сьогодні в межах територій територіальних громад відсутні проектні розробки щодо оптимізації землекористування на засадах збалансованого розвитку.

За роки незалежності в Україні сформована досить розгалужена нормативно-правова база щодо використання та охорони природних ресурсів і, зокрема, земель.

Водночас залишається відкритим питання розробки нормативів оптимального співвідношення земельних угідь, які відповідно до статті 30 Закону України «Про охорону земель» встановлюються для запобігання надмірному антропогенному впливу на них, у тому числі надмірній розораності сільськогосподарських угідь [131]. Екологічну складову

формування збалансованого землекористування можна визначити як усвідомлену необхідність збереження і розумного використання землі як основного природного ресурсу та базисного компоненту довкілля. Головними шляхами досягнення її цілей є мінімізація (у т.ч. через нормування) антропогенного навантаження на землі. Визначаючи економічну оптимальність землекористування, треба виходити з постулату: економічна доцільність зумовлюється екологічною допустимістю [166]. Нехтування цим правилом призводить до економічних втрат, оскільки короточасний економічний ефект, що буде отриманий без урахування екологічних вимог, надалі супроводжуватиметься деградаційними процесами, які позначаються на продуктивності земель. З урахуванням цього економічну оптимальність землекористування слід розглядати насамперед через систему корпоративних інтересів землекорис-тувачів, особливо сільськогосподарських, що експлуатують земельні ресурси як засіб виробництва, а також виходячи з потреб інших категорій земель за цільовим призначенням.

Провідним з базових завдань при розробленні системи заходів з оптимізації збалансованого землекористування стає детальний аналіз існуючого використання земель. Важливо виокремити найбільш суттєві чинники впливу на екологічний стан землекористування та визначити склад земельних угідь і зміст заходів щодо їх збалансування. Сучасна структура земельного фонду України фактично була сформована в радянський період під впливом політики екстенсивного розвитку сільського господарства. Порушення екологічно допустимих співвідношень площ ріллі, природних кормових і лісових угідь негативно позначилося на стійкості і стані землекористування, що підтверджується відповідними дослідженнями [170].

У результаті приватизації сільськогосподарських земель близько 6,9 млн селян набули права на земельні частки (паї) загальною площею майже 28 млн га, що відобразилося на трансформації форм власності на землю в аграрному секторі економіки [77].

Нині земельний фонд України становить 60,4 млн га, зокрема 41,5 млн га (68,8%) сільськогосподарського призначення, з яких 32,5 млн га ріллі, або 53,9% від загального земельного фонду.

Розораність сільськогосподарських угідь в Україні досягла найвищого показника у світі – 78,3% (табл. 1.3).

Таблиця 1.3

Характеристика сільськогосподарського використання земельного фонду в Україні та деяких країнах світу станом на 1 січня 2017 року

Країна	Площа земель, млн га	Площа с.-г. угідь, млн га	С.-г. освоєння території, %	Рілля, млн га	Розораність, %		Сінокоси і пасовища	
					території	с.-г. угідь	площа, млн га	до площі с.-г. угідь, %
Україна	60,4	41,5	68,8	32,5	53,9	78,3	7,8	18,8
Китай	959,7	495,8	52,4	92,5	9,6	18,7	400,0	80,7
Австралія	771,3	461,7	59,7	47,0	6,1	10,2	414,5	90,0
США	936,4	426,9	45,6	185,7	19,8	43,5	239,2	56,0
Канада	997,1	73,4	7,4	45,4	4,6	61,9	27,9	38,0
Франція	55,2	30,2	53,0	18,3	32,1	60,6	10,6	35,1
Польща	32,3	18,7	57,9	14,3	44,3	76,5	4,1	21,9
Великобританія	24,5	17,1	69,8	5,9	24,1	34,5	11,1	64,9
Німеччина	35,7	17,3	48,5	11,8	33,1	68,2	5,3	30,6
У світі	133 382	4 846,1	36,2	1 345,0	10,1	27,8	3 395,3	70,1

*Джерело: узагальнено за даними Національного інституту стратегічних досліджень*

Сучасний стан ґрунтів зумовлений високою, практично найбільшою у світі розораністю території України, яка сягає понад 60%, тоді як у країнах ЄС вона не перевищує 35%. Надмірна розораність території та величезний вплив діяльності людини призвели до порушення природного процесу ґрунтоутворення [6].

Така надмірна розораність земель, у тому числі на схилах, призвела до порушення екологічно збалансованого співвідношення сільськогосподарських угідь, лісів та водойм, що негативно вплинуло на стійкість агроландшафтів і зумовило значне техногенне навантаження на екологічну сферу.

Сьогодні більшість сільськогосподарських земель в Україні перебуває в інтенсивному використанні, що значною мірою впливає на їхній екологічний стан та стійкість до деградації. За сучасним уявленням, термін «екологічний стан ґрунту» треба

розуміти як інтегральний показник його екологічної стійкості, рівня родючості й забруднення.

Оцінка впливу складу угідь на екологічну стабільність території, стійкість якої залежить від ступеня освоєння сільськогосподарських земель, розораності й інтенсивності використання угідь, проведення меліоративних і культурно-технічних робіт, забудови території, характеризується коефіцієнтом екологічної стабільності.

В середньому в Україні коефіцієнт екологічної стабільності становить 0,40, що загалом характеризує територію нашої держави як екологічно нестабільну.

Більшість регіонів України належить до екологічно нестабільної або стабільно нестійкої категорії земель і лише шість західних областей – до середньостабільних. Закарпатська область є єдиним екологічно стабільним регіоном в Україні, що зумовлено невисоким рівнем розораності та значною площею територій під лісами. Найнижчий рівень екологічної стабільності спостерігається в центральних та східних регіонах (Донецька, Дніпропетровська, Запорізька, Кіровоградська, Миколаївська області) [152].

Інтенсивне сільськогосподарське використання земель призводить до зниження родючості ґрунтів через їх переущільнення (особливо чорноземів), втрати грудкуватозернистої структури, водопроникності та аераційної здатності з усіма екологічними наслідками.

За відсутності Закону України «Про охорону родючості ґрунтів», яким повинні бути визначені дієві механізми здійснення контролю за якістю ґрунтів, що використовуються, та заходи щодо збереження їхньої родючості, виникла негативна тенденція втрати гумусу.

Так, за останні 20 років у середньому в Україні вміст гумусу зменшився на 0,22 % в абсолютних величинах, що є значним відхиленням, оскільки для його збільшення в ґрунті на 0,1 відсотка в природних умовах необхідно 22–30 років.

До зниження родючості ґрунтів призводить також порушення сівозміни. Зокрема, соняшник у деяких областях займає площу понад 30 % орних земель. При цьому здебільшого культура повертається на попереднє поле через три роки всупереч рекомендованим шести – семи рокам [182].

Понад 500 тис. га деградованих, малопродуктивних та техногенно забруднених земель підлягають консервації, 143 тис. га порушених земель потребують рекультивації, 294 тис. га малопродуктивних угідь – поліпшення.

На якісний стан земель істотно впливають гідрометеорологічні та небезпечні екзогенні геологічні процеси і явища (селі, зсуви, обвали, карсти, просідання ґрунту, абразія, руйнування берегів водосховищ тощо).

Таким чином, сучасне використання земельних ресурсів недостатньо відповідає вимогам раціонального природокористування. Насамперед йдеться про порушення економічно допустимого співвідношення площ ріллі, природних кормових угідь, лісових насаджень, що негативно впливає на стійкість агроландшафтів, ігнорування науково обґрунтованої системи ведення аграрного виробництва у регіонах, слабкий контроль за дотриманням сівозмін, органічних та хімічних меліорацій, руйнування зрошуваних та осушуваних меліоративних мереж.

Зазначені негативні чинники потребують вжиття заходів з охорони земель і ґрунтів, що сприятиме раціональному використанню земель, захисту від шкідливого антропогенного впливу, відтворенню й підвищенню родючості ґрунтів, забезпеченню особливого режиму використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, а також земель водного фонду [77].

Важливою проблемою також є відсутність дієвого законодавчого механізму охорони земель сільськогосподарського призначення з родючими ґрунтами. У провідних країнах цьому питанню приділяють досить значну увагу. Для прикладу, згідно зі законодавством Франції не допускається:

- у сільській місцевості розвиток поселень міського типу;
- будівельні роботи на сільських угіддях обмежені лише зведенням потрібних для господарювання споруд;
- заборонено купівлю (продаж) особливо родючих земель для несільськогосподарського використання;
- власник не повинен залишати без обробітку наділ більш ніж на п'ять років.

Законодавство Німеччини передбачає відповідний дозвільний порядок для наділів площею понад 1 га, а саме: потенційний покупець має обґрунтувати мету придбання землі й подати свідоцтво щодо фахової підготовки [103]. Отже, у багатьох державах побороти приватний інтерес на користь громад, утримуючи велику частину земель у власності комун, муніципалітетів і держави, інституціонально регулюючи дії приватних землевласників. У більшості успішних країн світу також розроблені проекти зонування, схеми та плани розвитку територій і землеустрою, які забезпечують сталий, економічно і екологічно збалансований розвиток територій.

Також конфліктом інтересів та безконтрольності є орган Держгеокадастру, оскільки до його функцій входить як розпорядження землями, так і здійснення нагляду за законністю власних рішень. Тобто контроль не є основним видом діяльності, що пояснює його недостатню ефективність. На практиці дії органів влади, уповноважених на здійснення державного контролю за викорис-танням і охороною земель, переважно є реагуванням на зловживання у сфері землекористування, а функції щодо запобігання порушенням майже не виконуються. Контроль над земельними ресурсами та землекористуванням здійснюють самі органи управління, що не дає змоги створити ефективні й прозорі системи контролю та аудиту. Перешкодою на шляху здійснення контрольних повноважень органами місцевого самоврядування є те, що передбачене законо-давством право органів місцевого самоврядування вимагати у землевласників та землекористувачів певні відомості щодо стану використання земельних ділянок не підкріплене санкціями за ненадання інформації [182].

Серед основних заходів із землеустрою як інструментарію регулювання земельних відносин та забезпечення збалансованого розвитку територій є:

- законодавче врегулювання питання консолідації земель. Після скасування Верховною Радою України заборони на купівлю-продаж сільськогосподарських земель набуває актуальності питання проведення консолідації земель як ефективного механізму мінімізації негативних наслідків їх подрібнення під час приватизації земель сільськогосподарського призначення і

створення цілісних земельних масивів як за допомогою обміну та оренди земельних ділянок, так і їх викупу;

- посилення державного контролю за використанням та охороною земель, родючістю ґрунтів та створення матеріально-технічної бази для здійснення державного контролю за використанням та охороною земель у сучасних умовах. Для ефективної роботи системи державного управління родючістю ґрунтів потрібно розробити механізм економічного стимулювання землекористувачів за підвищення рівня родючості ґрунтів, а саме:

- запровадження пільгового оподаткування;

- запровадження механізму надання пільгових середньо- та довгострокових кредитів (річна відсоткова ставка плати за кредит має бути в межах 5–7 %) для реалізації інноваційно-інвестиційних ґрунтозахисних проєктів;

- запровадження виплати бюджетних дотацій за збільшення питомої ваги багаторічних трав у структурі посівних площ за умови зменшення до оптимального рівня питомої ваги посівів соняшнику та інших ґрунтовиснажливих культур;

- посилення відповідальності товаровиробників й удосконалення економічних санкцій за істотне перевищення в структурі посівів питомої ваги ґрунтовиснажливих культур порівняно з науково обґрунтованими нормами. Оскільки через низький рівень штрафних санкцій і контролю деяким землекористувачам іноді дешевше сплатити штраф, ніж збирати й вивозити соломку та переорювати стерню, то пропонуємо у декілька (5-10) разів збільшити розміри штрафів;

- формування інституту обмежень у використанні земель, пов'язаних з охороною земель, та забезпечення екологічної збалансованості землекористування [182].



## **1.6. ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНЕ ОБҐРУНТУВАННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ЯК ОСНОВИ ЗБАЛАНСОВАНОГО РОЗВИТКУ СІЛЬСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ**

*Дудич Г.М.*

Екологічно необґрунтоване використання земель в сільськогосподарських цілях для одержання високих прибутків спричинило зниження екологічної стійкості в агроландшафтах. Забезпечення оптимального набору сільськогосподарських культур та вибір найкращих попередників дозволить отримати високу врожайність цих культур, а також зведе до мінімуму нагро-мадження шкідливих організмів в ґрунті [189]. Організація виробництва на землі обов'язково потребує організації його території. Функцію щодо організації території виконує землеустрій [163]. Інтенсивне використання земельних ресурсів пов'язане з організацією сівозмін і угідь. Важливим питанням щодо використання та охорони ґрунтів є правильний підхід при розміщенні сільськогосподарських культур у запроєктованих сівозмінах. Ґрунтозахисні системи землеробства з розширеним відтворенням ґрунтів дозволяють підвищити урожайність сільськогосподарських культур на 70-110% порівняно з традиційними системами обробітку [111].

Важливим напрямом земельної політики будь-якої країни є забезпечення екологічно збалансованого використання земель в агросфері. Проте сьогодні особливістю внутрішньоринкових відносин є те, що в діяльності значної частини аграрних підприємств у процесі землекористування основна увага приділяється соціально-економічній орієнтації. Це призводить до порушення екологічного балансу і балансу між економічною діяльністю суспільства і природним середовищем. Тому важливість екологічної складової в системі раціонального використання земель в агросфері з кожним роком зростає. Водночас територіальна структура та екологічний дисбаланс земельного фонду суттєво погіршують ефективність використання та охорони ґрунту, а також його природну здатність до самовідновлення, призводить до виснаження видового різноманіття флори і фауни. Це вимагає нормалізації його розміру, правового статусу, досягнення

відповідних економічних параметрів, регулювання ландшафтних та екологічних аспектів.

Екологічні особливості земель в агросфері розглядаються в працях багатьох фахівців, серед яких Д. Добряк, Ю. Дорош, Г. Гуцуляк, О. Канаш, А. Мартин, М. Ступень, О. Шкуратов, А. Третяк, С. Волков та інші. Зокрема, О. Шкуратов [187] пропонує екологічні передумови для оптимізації землекористування з викорис-танням індексу екологічної невідповідності існуючого використання. Дослідник О.Канаш [68] пропонує підхід, який, на його думку, допоможе встановити реальну екологічну ситуацію через розробку проекту організації землекористування та застосування сівозміни з відповідними розрахунками. Незважаючи на всебічне вивчення зазначених наукових напрямів, загострення екологічних проблем, пов'язаних з дисбалансом землекористування, призвело до необхідності пошуку теоретико-методологічних основ оцінки екологічного стану територіальних структур.

Оцінку екологічної стійкості використання сільськогосподарських земель було зроблено на прикладі районів Львівської області. Для визначення екологічних норм рівня стійкості землекористування в територіальній структурі застосована методологія С. Волкова [21] з урахуванням специфіки ландшафтної будови території України. Обчислено коефіцієнт екологічної стійкості Львівської області, враховуючи певні коефіцієнти екологічної стабільності для різних видів сільськогосподарських та інших земель, визначених автором (табл. 1.4). Пропонується уточнити коефіцієнти екологічної стійкості землекористування для трьох типів територій. Зокрема, відкриті землі без рослинності є менш стабільними порівняно з орною землею, тому пропонуємо знизити цей показник до 0,05. Водночас багаторічні насадження мають багато особливостей, характерних для природних лісів, тому цей показник С. Волкова, що становить 0,43, дещо занижений. Враховуючи попередні розрахунки, фактор екологічної стійкості багаторічних рослин повинен бути на рівні 0,72. Такі ж розрахунки були зроблені для іншого типу земель – пасовищ, внаслідок чого коефіцієнт їх екологічної стійкості дорівнює 0,85.

Таблиця 1.4

## Оцінка екологічних властивостей земель

Показник	Коефіцієнт екологічної стійкості земель за методом С. Волкова	Коефіцієнт екологічної стійкості земель, визначений автором
Забудовані землі	0,00	0,00
Відкриті землі без рослинного покриву	0,14	0,05
Орні землі	0,14	0,14
Багаторічні насадження	0,43	0,72
Сіножаті	0,62	0,62
Пасовища	0,68	0,85
Землі водного фонду	0,79	0,79
Ліси	1,00	1,00

*Джерело: сформовано автором на основі даних [5]*

У загальному коефіцієнт екологічної стійкості землекористування в сільському господарстві, який характеризує рівень інтенсивності використання території регіону ( $K_{ec}$ ), можна розрахувати за формулою

$$K_{ec} = \frac{\sum K_i \times P_i}{\sum P_i}, \quad 1.13$$

де  $K_i$  – коефіцієнт екологічної стійкості угідь  $i$ -го виду;

$P_i$  – площа угіддя  $i$ -го виду.

За результатами розрахунку рівень екологічної стійкості представлений відповідною градацією (табл. 1.5).

Таблиця 1.5

## Шкала коефіцієнтів екологічної стійкості землекористування в сільському господарстві

Рівень екологічної стійкості	Значення коефіцієнта екологічної стійкості
Нестабільний	< 0,33
Низька стабільність	0,33–0,50
Середня стабільність	0,51–0,66
Стабільний	> 0,66

*Джерело: авторська розробка з урахуванням методу С. Волкова [14]*

Коефіцієнт екологічної стійкості недоцільно розраховувати для невеликої території – сільськогосподарського підприємства, сільської ради. Найдоцільніше розраховувати його для території

району. Однією з основних проблем організації землі в агросфері є не повна відповідність існуючої системи землеробства природним умовам, дисбаланс відтворювальних процесів. Ці чинники призвели до необхідності уточнення існуючих систем землеробства з урахуванням агроландшафтної структури та сучасних економічних обставин.

З екологічною оптимізацією, на основі критеріїв земельних ділянок, необхідно передбачити виключення з інтенсивного використання тих земель, які завдяки своїм властивостям не можуть забезпечити стабільність землекористування [194]. Під екологічною оптимізацією структури земель слід розуміти сукупність заходів з пошуку оптимального варіанта організації використання та охорони ґрунту з метою їх використання в безпечному екологічному режимі [204]. Аналіз існуючої структури земельних екологічних параметрів дає підстави для висновку про високий ступінь розораності території Львівської області (табл. 1.6).

Таблиця 1.6

Структура землекористування та екологічні показники  
Львівської області станом на 2018 рік

Район	Площа земельної ділянки, га									Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських земель, тис. грн
	Загальна площа	Рілля	Сіножаті	Пасовища	Багаторічні насадження	Ліси	Забудовані землі	Відкриті землі без рослинного покриву	Землі водного фонду	
Бродівський	113601	42340	11295	12204	1070	40005	4286	928	1473	17621
Буський	83291	36006	10365	9768	606	20594	3781	155	2016	17966
Городоцький	71214	36856	6062	10652	1645	9441	3193	639	2726	11180
Дрогобицький	118887	37189	10980	14061	1293	47643	4646	1151	1924	6038
Жидачівський	96980	44197	10206	12343	918	19337	6116	887	2976	14278
Жовківський	126415	56472	11087	15305	1720	32566	5467	909	2889	13065
Золочівський	107202	46151	15088	10927	1372	26183	4147	2017	1317	19362
Кам'янка-Бузький	85007	40136	8065	10263	1035	17841	4909	189	2569	14662
Миколаївський	66315	22510	7031	9573	642	18705	4591	765	2498	9290
Мостиський	83127	45005	4466	10555	1212	16797	3898	157	1037	12969
Перемишлянський	90413	37854	6569	12044	1145	28722	2796	418	865	10225
Пустомитівський	92415	47661	7888	10054	1891	16467	6277	389	1788	16825
Радехівський	111619	49792	9559	13808	474	30559	5510	362	1555	16120
Самбірський	91618	44715	12826	13343	1114	12003	4118	1080	2419	11669
Сколівський	146521	12903	13299	10014	177	104864	3080	1064	1120	3736
Сокальський	153136	63669	21614	18327	1371	36000	7029	728	4398	18153
Старосамбірський	122561	38331	3979	13941	1496	57373	4017	1732	1692	5496
Стрийський	79631	31742	5664	7952	656	24815	3298	3477	2027	8504
Турківський	118764	21768	5563	17049	211	68002	3899	1035	1237	3281
Яворівський	151836	35769	5830	23437	1410	61645	9246	10905	3594	6355

*Джерело: розрахунки автора.*

Дані дослідження у Львівській області свідчать про нестабільність екосистем. На підставі наведеної інформації охарактеризовано ступінь екологічної стійкості використання сільськогосподарських угідь в агросфері на прикладі Львівської області (табл. 1.7).

Таблиця 1.7

Характеристика екологічного стану землекористування у  
Львівській області за районами

Район	Кафіцієнт	Рівень екологічної стійкості
Бродівський	0,57	Середня стабільність
Буський	0,51	Середня стабільність
Городоцький	0,43	Низька стабільність
Дрогобицький	0,62	Середня стабільність
Жидачівський	0,47	Низька стабільність
Жовківський	0,51	Середня стабільність
Золочівський	0,50	Низька стабільність
Кам'янка-Бузький	0,47	Низька стабільність
Миколаївський	0,56	Середня стабільність
Мостиський	0,44	Низька стабільність
Перемишлянський	0,55	Середня стабільність
Пустомитівський	0,43	Низька стабільність
Радехівський	0,51	Середня стабільність
Самбірський	0,44	Низька стабільність
Сколівський	0,85	Стабільний
Сокальський	0,51	Середня стабільність
Старосамбірський	0,65	Середня стабільність
Стрийський	0,52	Середня стабільність
Турківський	0,76	Стабільний
Яворівський	0,62	Середня стабільність

*Джерело: розрахунки автора.*

На основі аналізу наведених даних виділено такі групи територій залежно від рівня екологічної стійкості використання сільськогосподарських земель:

1. Стабільний: Турківський, Сколівський.
2. Середня стабільність: Бродівський, Буський, Дрогобицький, Жовківський, Миколаївський, Перемишлянський, Радехівський, Сокальський, Старосамбірський, Стрийський, Яворівський.
3. Низька стабільність: Городоцький, Жидачівський, Золочівський, Кам'янка-Бузький, Мостиський, Пустомитівський, Самбірський.

Середній та низький рівень стабільності території України та її регіонів є наслідком впливу людини на природу, що є причиною

перетворення екологічно стабілізуючих земель на відкриті землі з низьким рівнем стійкості. Два регіони Львівської області належать до групи екологічно стабільного використання сільськогосподарських земель, оскільки вони є гірськими і в них сільське господарство перебуває на низькому рівні розвитку.

Оцінка екологічної стійкості землекористування в територіальній структурі регіону ще раз підкреслила дилему альтернативного вибору економічного розвитку аграрного сектору або збереження природного середовища. Метод розрахунку екологічної стійкості природних зон дає можливість за наявності лише даних про ділянку землі отримувати хоча б приблизні дані про сталість територій. Звичайно, цей аналіз не дозволяє робити висновки про продуктивність конкретних ділянок, але дає уявлення про територіальну диференціацію використання земель сільськогосподарського призначення Львівської області і є основою для подальших досліджень у цьому напрямі.

Встановлено, що методичною основою організації раціонального використання сільськогосподарських земель є організація та впорядкування сільськогосподарських угідь. Це заходи, які здійснюються в проєктах землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь. У динамічних ринкових умовах, коли важко дотриматися жорстких рамок щодо структури посівних площ у підприємствах, вчені пропонують концепцію ґрунтоохоронних обмежень у використанні земель сільськогосподарського призначення, яка має базуватися на встановленні мінімальних вимог щодо періодичності повернення окремих сільськогосподарських культур на земельні ділянки, а не на жорсткій регламентації виробничої діяльності. Метою встановлення таких нормативів має бути досягнення високих і стабільних урожаїв та запобігання виснаженню і втраті родючості ґрунтів унаслідок ґрунтової ерозії. Доведено доцільність розроблення інвестиційних проєктів землеустрою щодо організації угідь. Інвестиційний проєкт землеустрою з впорядкування землеволодінь та землекористувань на території сільської ради можна трактувати як комплекс заходів, що здійснюються задля досягнення певної мети – підвищення рентабельності сільськогосподарського виробництва чи інших практичних дій, намічених бізнес-планом конкретних господарств. Головна мета такого проєкту – одержання

прибутку. Кінцевою метою проєкту є еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь. Основними заходами щодо охорони та підвищення родючості ґрунтів у сільськогосподарських підприємствах є раціональні засоби обробітку, поліпшення структури посівних площ. Охорону земель можна забезпечити за допомогою ґрунтових карт. Обґрунтовано обов'язковість проведення землеустрою на всіх рівнях (загальнодержавному, регіональному та місцевому) та ув'язку всіх заходів між собою і між рівнями, що забезпечить дотримання всіх вимог раціонального та оптимального землекористування.

Після проведення земельної реформи утворилась значна кількість землекористувачів, проте формування землекористувань повинно було ґрунтуватися на особливостях земельно-ресурсної бази, поселенської мережі, врахуванні заходів щодо екологічної стабілізації суспільства. Важливою також є проблема забезпечення стійкості агроландшафтів від негативного антропогенного та природного впливів в умовах значної кількості землекористувачів з різними формами власності, особливо це стосується встановлення придатності сільськогосподарських угідь до використання, облаштування агроландшафтів, проведення меліорації земель, встановлення оптимального співвідношення земельних угідь.

Учені, що займаються питаннями використання сільськогосподарських земель в Україні наголошують на значній кількості проблем в цій сфері. У цьому контексті важливим є підвищення ролі землеустрою як системи заходів щодо регулювання земельних відносин та раціональної організації різних територій.

У сільськогосподарському землекористуванні країни розвиваються еколого-деструктивні процеси: збільшення розораності сільськогосподарських угідь; збільшення площі енергетичних культур у структурі посівних площ; структурний диспаритет між рослинництвом і тваринництвом, що унеможлиблюють зростання питомої ваги кормових культур та багаторічних трав в структурі посівних площ [28; 50; 144].

Методичною основою організації раціонального використання сільськогосподарських земель є організація та впорядкування сільськогосподарських угідь. Це заходи, які здійснюються в проєктах землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь. Проте цим заходам

повинні передувати заходи організаційно-виробничого спрямування для організації та впорядкування угідь.

Замовлення проєктів землеустрою організації сільськогосподарських угідь є економічно не вигідним для господарств. Їхньою метою є отримання прибутку, збільшення капіталу. Виникає об'єктивна потреба в розробці такого проєкту землеустрою, що містив би перелік робіт та став економічно доцільним для малих агроформувань та цікавим для великих [183]. Сучасні проєкти мають характеризувати використання земель з врахуванням екологічних, економічних і соціальних чинників. Вони повинні реалізувати принципи розвитку екомережі України на засадах мінімального обробітку ґрунтів і органічного землеробства, підтримання високого рівня екологічно обґрунтованого гумусоутворення) тощо [42].

Основними заходами щодо охорони та підвищення родючості ґрунтів у сільськогосподарських підприємствах є раціональні засоби обробітку, поліпшення структури посівних площ. Охорону земель можна забезпечити за допомогою ґрунтових карт. Вони можуть стати важливим документом як на рівні держави, так і на рівні сільськогосподарського підприємства [104].

Передумовами екологізації землекористування є еколого-економічний аналіз використання земельних ресурсів конкретної території. Реалізація наведених заходів передусім повинна попереджувати та не допускати такого господарювання на землі, яке суперечить нормам і стандартам щодо охорони й відтворення земель сільськогосподарського призначення. Запропоновано сформувати фонд інвестиційно привабливих земель завдяки складанню схем землеустрою щодо сучасного використання земель та їх використання на перспективу. Це надасть можливість сформувати повну інформаційну базу щодо сучасного стану і перспектив використання земельних ресурсів з урахуванням можливого функціонального призначення земель, що є основою для запровадження еколого-економічного землекористування в умовах ринкових відносин [5]. Як уже зазначалося, інвестиційний проєкт землеустрою з впорядкування землеволодінь та землекористувань на території сільської ради можна трактувати як комплекс заходів, що здійснюються задля досягнення певної мети – підвищення рентабельності сільськогосподарського виробництва,



чи інших практичних дій, визначених бізнес-планом конкретних господарств. Головна мета такого проекту – одержання прибутку. Такі проекти сприяють більш обґрунтованому бюджетному плануванню, тому що в них визначаються розміри інвестицій, які скеровують у розвиток сільського господарства. Проект землеустрою щодо впорядкування землеволодінь та землекористувань на території сільської ради можна характеризувати як інвестиційний за умови визначення витрат щодо організації території, сівозмін, розміщення й будівництва ферм, внутрішньогосподарських доріг, лісосмуг і зіставленню цих витрат з виробництвом сільськогосподарської продукції на підставі програми підприємницької діяльності [168].

Важко не погодитись з А. П. Кудрик та О. В. Дребот, які вважають, що для раціонального використання сільськогосподарських земель необхідне поєднання двох складових – економічного та екологічного ефекту. Для цього необхідне виконання трьох умов: 1) вивчення попиту на сільськогосподарську продукцію; 2) вивчення умов виробництва сільськогосподарської продукції (агроекологічна оцінка сільськогосподарських культур та агроекологічна оцінка земель); 3) врахування попиту та агроекологічних умов [81].

Обов'язковість проведення землеустрою на всіх рівнях (загальнодержавному, регіональному та місцевому) та ув'язка всіх заходів між собою і між рівнями забезпечить дотримання всіх вимог раціонального та оптимального землекористування (рис. 1.2).



Рис. 1.2. Схема ув'язки рівнів проведення землеустрою.

На загальнодержавному рівні розробляється програма використання земель, яка встановлює основні нормативи використання земель, які повинні бути дотримані у Схемах техніко-економічного обґрунтування використання земель на регіональному рівні. А проекти землеустрою мають бути логічним продовженням встановлених нормативів, а також повинні встановити режими використання на місцевому рівні (у сільській раді, в окремих землекористуваннях).

Порушення принципів розміщення посівних площ не забезпечує необхідних умов для росту та розвитку сільськогосподарських культур, сприяє деградації ґрунтів, наслідком чого можуть бути втрати продукції сільськогосподарського виробництва, що негативно позначається як на стані агровиробників, так і на екологічному стані ґрунтів. Отже, для підвищення ефективності використання сільськогосподарських земель необхідними є заходи із землеустрою. Завдяки землеустрою як системі еколого-економічних, організаційних та соціально-економічних заходів можливе встановлення доцільних режимів використання земель усіх категорій та форм власності. Без землеустрою неможливе встановлення оптимального співвідношення не тільки сільськогосподарських культур в агроландшафтах, а й оптимального співвідношення між такими групами земель, як агроландшафтна, сельбищна та екологостабілізуюча.

## **1.7. НАПРЯМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ЗЕМЛЕУСТРОЮ В УМОВАХ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ДЕЦЕНТРАЛІЗАЦІЇ**

*Солтис О.Г.*

Одна із системних реформ в Україні – децентралізація виходить на новий етап, який окреслено в реалізації шести головних завдань:

- ✓ Формування нової територіальної основи для діяльності органів влади на рівні громад і районів.
- ✓ Передача повноважень органів виконавчої влади органам місцевого самоврядування та їх розмежування за принципом субсидіарності.
- ✓ Створення належної ресурсної бази для здійснення повноважень органів місцевого самоврядування.
- ✓ Формування ефективної системи служби в органах місцевого самоврядування.
- ✓ Упорядкування системи державного контролю та нагляду за законністю діяльності органів місцевого самоврядування.
- ✓ Розвиток форм прямого народовладдя: виборів, референдумів.

В уряді України зазначають, що перший етап децентралізації – створення громад – відбувся успішно. На сьогодні потрібен наступний етап, який забезпечить незворотність і непохитність реформи, доступ до нових можливостей для населення України. У зв'язку з цим, виникли всі передумови закріплення досягнень реформи з децентралізації в Конституції України [2].

Метою децентралізації є відхід від централізованої моделі управління в державі, забезпечення спроможності місцевого самоврядування та побудова ефективної системи територіальної організації влади в Україні, реалізація повною мірою положень Європейської хартії місцевого самоврядування, принципів субсидіарності, повсюдності та фінансової самодостатності місцевого самоврядування. При цьому запропоновані зміни відповідають встановленій у ст. 2 Конституції України унітарній формі державного устрою.

Децентралізація державної влади в Україні та посилення конституційно-правового статусу місцевого самоврядування

передбачають зміну окремих положень Конституції України щодо адміністративно-територіального устрою. Зокрема, закріплено, що територія України поділена на громади. Громада є первинною одиницею в системі адміністративно-територіального устрою України [174].

Передбачається, що адміністративно-територіальний устрій України ґрунтується на засадах єдності та цілісності державної території, децентралізації влади, повсюдності та спроможності місцевого самоврядування, сталого розвитку адміністративно-територіальних одиниць з урахуванням історичних, економічних, екологічних, географічних і демографічних особливостей, етнічних і культурних традицій.

Розмежування повноважень у системі органів місцевого самоврядування і їхніх виконавчих органів різних рівнів здійснюється за принципом субсидіарності, що відповідає Європейській хартії місцевого самоврядування. Так, відповідно до ст. 4 Хартії органи місцевого самоврядування в межах закону мають повне право вільно вирішувати будь-яке питання, яке не вилучене зі сфери їхньої компетенції та вирішення якого не доручене жодному іншому органу. Публічні повноваження, як правило, здійснюються переважно тими органами публічної влади, які мають найтісніший контакт з громадянином. Наділяючи тими чи іншими повноваженнями інший орган, необхідно враховувати обсяг і характер завдання, а також вимоги досягнення ефективності та економії.

Враховуючи зазначене, змінами вилучаються з конституційного регулювання місцеві державні адміністрації та відповідно скасовується інститут голів місцевих державних адміністрацій. Натомість основні повноваження зосереджуються на базовому рівні в громаді.

Передбачається утворення виконавчих органів місцевого самоврядування громади, які є підконтрольними й підзвітними раді громади. При цьому голова громади головує на засіданнях ради громади, очолює виконавчий орган місцевого самоврядування громади. Своєю чергою, районна рада, обласна рада обирає зі свого складу відповідно голову районної ради, голову обласної ради, який очолює виконавчий комітет ради.

Закріплюється матеріальна та фінансова основа місцевого самоврядування. Зокрема, визначається, що такою основою є земля, рухоме й нерухоме майно, природні ресурси, інші об'єкти, що є в комунальній власності територіальної громади; місцеві податки та збори, частина загальнодержавних податків й інші доходи місцевих бюджетів. При цьому держава забезпечуватиме сумірність фінансових ресурсів та обсягу повноважень органів місцевого самоврядування, визначених Конституцією та законами України.

Водночас децентралізація не означає послаблення центральної влади в таких питаннях, як оборона, зовнішня політика, національна безпека, верховенство права, дотримання прав і свобод людини. Саме тому для нагляду за додержанням Конституції та законів України органами місцевого самоврядування пропонується запровадити інститут префектів. Передбачається, що префекта призначає на посаду та звільняє з посади за поданням Кабінету Міністрів України Президент України. Префект зупиняє дію актів місцевого самоврядування з мотивів їх невідповідності Конституції чи законам України з одночасним зверненням до суду.

Важливо передбачити, що в разі ухвалення головою громади, радою громади, районною, обласною радою акта, що не відповідає Конституції України, створює загрозу порушення державного суверенітету, територіальної цілісності чи загрозу національній безпеці, Президент України зупиняє дію відповідного акта з одночасним зверненням до Конституційного Суду України, тимчасово зупиняє повноваження голови громади, складу ради громади, районної, обласної ради та призначає тимчасового державного уповноваженого.

У разі визнання Конституційним Судом України акта голови громади, ради громади, районної, обласної ради таким, що не відповідає Конституції України, Верховна Рада України за поданням Президента України достроково припиняє повноваження голови громади, ради громади, районної, обласної ради та призначає позачергові вибори у визначеному законом порядку.

Експерти, представники громадських організацій наголошують на необхідності прийняття законопроекту «Про внесення змін до Конституції України (щодо децентралізації)» № 2217-а. У 2015 р. внесений Президентом України на розгляд Верховної Ради України проєкт закону «Про внесення змін до

Конституції України (щодо децентралізації)» отримав позитивні висновки Конституційного Суду України та Венеціанської комісії та був прийнятий у першому читанні в серпні 2015 р.

Варто враховувати комплекс заходів з виконання Мінських домовленостей від 12 лютого 2015 р. Відповідно до цього у розділі II «Прикінцеві та перехідні положення» законопроекту передбачено, що особливості здійснення місцевого самоврядування в окремих районах Донецької й Луганської областей визначаються окремим законом.

Вище зазначені зміни повністю відповідають європейським і міжнародним стандартам, враховують відповідні висновки та зауваження Венеціанської комісії, дадуть змогу забезпечити спроможність місцевого самоврядування й побудову ефективної системи територіальної організації влади в Україні.

Важливо, що без змін до Конституції в країні неможливо змінити систему влади, яка є на рівні району, області. Тобто на сьогодні неможливо змінити статус місцевих державних адміністрацій. Районні й обласні ради не зможуть мати власних виконавчих органів.

Асоціація міст України, яка бере активну участь у реалізації завдань урядової реформи місцевого самоврядування та територіальної організації влади, стоїть на позиції закріплення змін, що нині відбуваються в системі місцевого самоврядування, у Конституції України [76].

Українська асоціація районних та обласних рад наголошує на необхідності якомога швидшого прийняття змін до Конституції України в частині децентралізації влади. Українська асоціація районних та обласних рад вкотре заявляє, що повністю підтримує розпочаті у 2014 р. в Україні реформи, спрямовані на децентралізацію влади, передачу відповідно до принципу субсидіарності повноважень від виконавчої влади місцевому самоврядуванню.

Експерти також звертають увагу на передбачену для глави держави можливість розширювати свої повноваження через появу дискреції в частині права очільника держави скасовувати акти префекта щодо інших повноважень, визначених Конституцією та законами України. Крім того, проєкт зберігає розмитість статусу керівника органу загальної юрисдикції на території. Як голова

місцевої державної адміністрації, так і майбутній префект не зможе відповісти на просте запитання: то до чієї ж номенклатури він належить – Президента чи уряду? З одного боку, він має виконувати рішення уряду, з іншого – фактично підпорядкований Президенту.

Важливим є на законодавчому рівні створити трирівневу систему адміністративно-територіального устрою, розмежувати компетенції виконавчої влади й місцевого самоврядування на субрегіональному та регіональному рівнях, збалансувати ресурси місцевого самоврядування відповідно до переданих до його відання повноважень.

Представники країн Європейського Союзу, що підтримують реформу з децентралізації влади в Україні, вважають, що настав час вносити зміни до Конституції України. Вони вважають, що, для того щоб зробити реформу незворотною, потрібні зміни до Конституції України. Так, спеціальний посланник уряду Німеччини з питань реформ у галузях урядування і децентралізації в Україні Г. Мільбрадт переконаний у необхідності змін до Конституції, які закріпили б ці нові структури – ОТГ – і гарантували самоврядування. Усі ці зміни були готові ще у 2015 р. Але їх прив'язали до проблеми Донбасу. Тому на сьогодні потрібно здійснити ще одну спробу без цієї прив'язки. Чим швидше, тим краще.

Представники ЄС звертають увагу на той факт, що Україна вже втратила 25 років порівняно з іншими країнами, наприклад із Польщею, яка вже пройшла цей процес. Там ця реформа зайняла вісім-дев'ять років. Але чи може Україна дозволити собі ще вісім-дев'ять років [120]?

Світова спільнота застерігає, що немає нічого гіршого за незавершену реформу, тому що ризик невдачі зростає. Якщо реформа залишиться незавершеною, залишиться й багато неузгоджених елементів реформи. І на політичному рівні може бути озвучено, що всі ці елементи не мають сенсу.

У країнах Західної Європи однією з головних причин виникнення і становлення регіональної політики було усвідомлення того, що географічний, або просторовий, чинник має істотний вплив на ефективність розвитку. Регіональна політика зародилась як один з інструментів уникнення значних дисбалансів у рівнях соціально-економічного розвитку регіонів. На сьогодні, наприклад,

стратегічна політика Європейського Союзу спрямована, насамперед, на підтримку слаборозвинутих, депресивних регіонів – з метою вирівнювання розвитку територій [184].

В Україні, на відміну від ЄС, регіональна політика спрямована на підтримку індустріально розвинутих областей, де знаходяться привабливі галузі й багаті бізнес-еліти, здатні пролобіювати дорогі і перспективні проєкти на найвищому рівні – Кабінету Міністрів чи Верховної Ради. Менша увага приділяється аграрним регіонам, що призводить до зростання нерівності в якості життя і доходах людей в багатих і бідних регіонах.

Щоб перейти до збалансованого розвитку, пріоритети необхідно перенести з галузевого підходу на цілісно-територіальний. Це дасть можливість, зокрема, регулювати відповідну економічну активність так, щоб вона узгоджувалася з обмеженнями екосистем.

Пріоритетні заходи і напрями розвитку:

- створення правового поля для впорядкування процесів регіонального розвитку, використання внутрішнього потенціалу регіону, попередження нехтування окремими регіонами загальнонаціональними інтересами;
- зміцнення горизонтальних зв'язків між регіонами через здійснення спільних соціально-економічних та екологічних програм, проведення міжрегіональних природоохоронних заходів, організація спільних виробничих зв'язків.



## **1.8. УДОСКОНАЛЕННЯ СУЧАСНИХ ОРЕНДНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ**

*Дудич Л.В.*

Результати аналізу існуючих досліджень дають підставу стверджувати, що в Україні оренда сільськогосподарських угідь ще тривалий час залишатиметься практично єдиною ваговою формою здійснення ринкових земельних відносин.

Ефективність орендних земельних відносин може характеризуватися ступенем оптимальності рівня орендної плати, що визначатиметься рівнем максимального задоволення сторін ринкових орендних відносин – орендаря та орендодавця. Неєфективно працюють на сьогодні фінансові важелі ефективності земельних відносин. Середній рівень орендної плати на рік в Україні становить 30–37 дол. США [49; 191], що, звичайно, не порівняти з рівнем орендної плати у розвинутих країнах – 200–500 дол. США [1]. В Україні ж ще у грудні 1998 р. указом Президента було визначено розмір орендної плати за землю на рівні не менше ніж 1% від нормативної грошової її оцінки.

З-поміж існуючих типів оренди й орендної плати на сучасному етапі розвитку земельних відносин найприйнятнішою є гнучка готівкова оренда, яка й набуває поширення в Україні й переважає в усіх країнах світу. Водночас варто пам'ятати, що тип орендної плати у вигляді частки від продукції рослинництва або навіть тваринництва, з одного боку, пов'язаний із розподілом ризику між сторонами орендних відносин і коливанням виручки кожної зі сторін залежно від умов ринку та виробництва, але, з іншого боку, в умовах довгострокової оренди така форма її оплати може мати переваги за нестабільного економічного стану в країні загалом, що пов'язано з ризиком інфляції.

Удосконалення орендних відносин полягає також у тому, що при довгостроковій оренді земель сільськогосподарського призначення повинні бути передбачені додаткові умови, які стосуються коректування орендної плати. Наприклад, якщо термін оренди буде становити п'ять і більше років, то за такий значний проміжок часу можливі значні зміни як у законодавстві, так і в ринковому середовищі.

Показовим є також те, що недосконалості земельних відносин в Україні забезпечують можливості іноземним компаніям купувати тут права оренди на землю одна в одній. Ясна річ, що при цьому податок з продажу до Державного бюджету України не надходять [94]. Так, збанкрутілу англійську компанію Landkom купила шведська компанія Alrcot, збанкрутілу французьку компанію Agrogeneration купила американська компанія Harmelia.

Результати аналізу досвіду орендних земельних відносин дають підстави для того, щоб з метою вдосконалення цієї форми земельних відносин в Україні рекомендувати: удосконалити земельне законодавство країни в частині орендних земельних відносин у напрямі визначення категорій можливих орендарів земельних ділянок на рівні, не нижчому, ніж кваліфікований фермер або сільськогосподарське підприємство; встановити мінімальні терміни оренди земельних ділянок на рівні одного року лише на ділянки розміром до 0,5 га; на більші за розмірами ділянки встановити законодавчо мінімальні розміри терміну оренди від 6 до 99 років пропорційно до розміру цих ділянок; розмір орендної плати законодавчо обмежити за мінімумом на рівні не менше ніж 4% нормативної оцінки земель, однак передбачити можливість досягнення згоди між орендодавцем та орендарем щодо рівня оплати за оренду землі на рівні, вищому від мінімального, а також щодо порядку здійснення цієї оплати; оптимальним вирішенням питання справедливості орендної плати міг би бути підхід, за якого розмір орендної плати був би прив'язаний до обсягу прибутку з одиниці орендованої землі в розмірі, наприклад, 10-15 %; вважати найпрогресивнішою формою орендної плати грошову, а найпрогресивнішим її видом – частку в прибутку або валовій продукції з одиниці земельної площі, оскільки такий вид більше стимулює та зацікавлює, ніж фіксована ставка або відсоток від вартості паю; передбачити у законодавстві можливість передання у спадщину земельної ділянки, що перебуває в довгостроковій оренді, тобто практично – договору оренди; впровадити у практику земельних відносин орендного типу можливість автоматичного продовження терміну дії орендного договору після його закінчення у разі, якщо за попередній період, за висновками земельної комісії (визначеного компетентного органу), орендована земельна ділянка не погіршила своєї якості й для цього немає

інших перепон як таких, що можуть погіршити стан однієї зі сторін; законодавчо допустити встановлення умов контрактів на оренду землі договірним чином між орендарем та землевласником; землевласники та землекористувачі повинні відповідати за збереження земель сільськогосподарського призначення та їхньої родючості; з метою конкретизації цього аспекту земельних відносин у договорах доцільно було б обумовлювати конкретний перелік культур, які вирощуватимуть на цій землі, та послідовність їх чергування відповідно до вимог агротехнічних сівозмін, а також мінімальні дози внесення органічних і мінеральних добрив за роками використання землі; передбачити можливість дострокового розірвання договору про оренду землі за ініціативою однієї зі сторін у разі економічного доведення однією з них можливості погіршення свого економічного стану або стану земельної ділянки в разі продовження терміну його дії; передбачити у договорах довгострокової оренди можливість перегляду її умов щороку, згідно зі зміною умов господарювання та технологій виробництва продукції.

Перспективи подальшого розвитку орендних відносин потребують стратегічного бачення і аналітичної аргументованості. Основними показниками, що характеризують успішність процесу оренди земель і його соціально-економічну значущість, є кількість укладених договорів оренди, площа орендованих земель, терміни оренди, розмір орендної плати та форми оплати. Аналіз динаміки та взаємного впливу цих показників дозволяє визначити можливості майбутнього розвитку в галузі оренди землі. З цією метою доцільно використовувати методи структурних зрушень.

Усталеного і однозначного тлумачення поняття «структурні зрушення» на тепер не склалося. Структурними зрушеннями в економіці називають структурні зміни, які обумовлюють якісне перетворення характеристик економічної системи, що відображені в кількісних показниках [72]. Тобто змістові характеристики цієї економічної категорії обумовлені відповідними змінами певних кількісних і якісних параметрів, а також умов функціонування суб'єктів господарювання. Якісний характер змін відзначає О. В. Захарченко [59].

У наукових публікаціях виділяють такі характеристики структурних зрушень: динамізм, незворотність, зміни

горизонтальних і вертикальних зв'язків, пропорцій, компонентів і елементів [102]. Аналізуються динаміка маси, швидкості та інтенсивності структур-них зрушень виробництва сільськогосподарської продукції [188].

Земельно-орендні відносини в юридичному аспекті регулюються Законом України «Про оренду землі», Земельним кодексом України, Податковим кодексом України (ст. 288).

У коментарях до ст. 93 Земельного кодексу України «Право оренди земельної ділянки» зазначається, що із легального поняття права оренди землі впливає чотири істотних умови відповідного договору: 1) об'єкт (земельна ділянка), 2) строк, 3) плата за користування, 4) спосіб використання («ціль»). Проте насправді ст. 15 Закону України «Про оренду землі» [128] встановлює значно ширший перелік істотних умов, відносячи до них: 1) об'єкт оренди (місце розташування та розмір земельної ділянки); 2) строк дії договору оренди; 3) орендну плату із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату; 4) умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається в оренду; 5) умови збереження стану об'єкта оренди; 6) умови і строки передачі земельної ділянки орендарю; 7) умови повернення земельної ділянки орендодавцеві; 8) існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки; 9) визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини; 10) відповідальність сторін; 11) умови передачі у заставу та внесення до статутного капіталу права оренди земельної ділянки.

В обох переліках є елементи, які мають структурний характер. Наприклад, строк оренди передбачає короткострокову та довгострокову оренду; форми платежу – натуральну, грошову та відробіткову.

Серед усіх економічних важелів раціонального використання земель найбільш розвиненим на сьогодні є платність землекористування. Для України і Львівської області, зокрема, особливість орендних відносин полягає в тому, що здебільшого укладаються короткострокові договори оренди. Таким чином орендо-давці страхують себе від невиконання договірних умов орендарями й залишають за собою можливість зміни орендаря.

Завдяки структурній природі деяких умов оренди землі доречно провести аналіз структурних зрушень за певний проміжок часу. Це дозволить виявити взаємозв'язки між ними та визначити тенденції розвитку орендних відносин.

Задля цього розглянемо динаміку кількості укладених договорів оренди землі у Львівській області за трьома показниками: структурою форм оплати (натуральна, грошова та відробіткова), термінами оренди (1–3, 4–5, 6–10 та більше 10 років) і розмірами орендної плати (до 1,5 %; 1,5–3,0 та понад 3,0 % від нормативної грошової оцінки землі).

У всіх зазначених структурах за період 2014 – 2018 років відбулися певні зміни. Доцільно визначити лінійні коефіцієнти структурних зрушень за структурою форм оплати, термінами оренди, розмірами орендної плати (табл. 1.8).

Таблиця 1.8

Лінійний коефіцієнт структурних зрушень

Показник	Рік					Структурні зрушення, відсоткові пункти	Модуль структурних зрушень	Лінійний коефіцієнт структурних зрушень
	2014	2015	2016	2017	2018			
Форми оплати:								
натуральна	73,0	65,1	72,3	62,2	42,1	-30,9	30,9	23,2
грошова	22,7	31,0	26,9	37,2	57,5	+34,8	34,8	
відробіткова	4,3	3,9	0,8	0,6	0,4	-3,9	3,9	
Всього	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	0	20,4	
Кількість дого- ворів, %, із терміном оренди:								9,1
1–3 роки	22,1	20,0	21,9	15,7	14,7	-7,4	7,4	
4–5 років	43,1	41,7	32,7	34,2	32,3	-10,8	10,8	
6–10 років	26,9	31,2	38,2	42,1	44,6	+17,7	17,7	
понад 10 років	7,9	7,1	7,2	8,0	8,4	+0,5	0,5	
Всього	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	0	36,4	

Кількість договорів із розміром орендної плати, %: до 1,5	8,2	9,3	6,8	3,3	3,1	-5,1	5,1	30,1
1,5–3,0	44,4	49,4	48,5	8,1	4,3	-40,1	40,1	
понад 3,0	47,4	41,3	44,7	88,6	92,6	+45,2	45,2	
Всього	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	0	73,2	

*Джерело: власна розробка автора*

В аналізі співвідношення окремих груп і ролі кожної з них у загальному підсумку велике значення мають відносні величини структури – частки  $d_j$ , де  $j$  номер групи ( $j = 1, 2, \dots, m$ ). Сума часток для  $m$  груп дорівнює

$$\sum_1^m d_j = 1, \text{ або } 100 \%. \quad (1.14)$$

З плином часу частки окремих груп змінюються, що свідчить про структурні зрушення. За допомогою порівняння часток можна простежити зміни в структурі явищ. Різниця між частками поточного і базисного періодів ( $d_{j1}d_{j0}$ ) вимірюється відсотковими пунктами (в. п.). Інтенсивність структурних зрушень оцінюється за допомогою середнього лінійного або середнього квадратичного відхилень часток.

Найпростішою узагальнювальною мірою інтенсивності структурних зрушень у цілому в сукупності слугує середня з модулів відхилень часток – лінійний коефіцієнт структурних зрушень:

$$\bar{l}_d = \frac{\sum_1^m d_{j1} - d_{j0}}{m},$$

(1.15)

де  $m$  – кількість груп чи складових, на які поділяється сукупність.

Дія структурних факторів різноспрямована.

Лінійний коефіцієнт структурних зрушень свідчить, що в середньому за досліджуваний період частки форм оплати змінилися на 23,2 в. п.:

$$l_d = \frac{69,7}{3} = 23,2 \text{ в. п.} \quad (1.16)$$

За цей же період зменшилася частка кількості договорів із терміном оренди 1–3, 4–5 років, проте зросла частка кількості договорів з терміном 6–10 років та більше 10 років. Лінійний коефіцієнт структурних зрушень свідчить, що в середньому за цей період частки кількості договорів із зазначеними групами термінів оренди змінилися на 9,1 в. п.:

$$l_d = \frac{36,4}{4} = 9,1 \text{ в. п.} \quad (1.17)$$

Найвагоміші структурні зрушення відбулися в розмірах орендної плати. У цій структурі зменшилася частка договорів із розміром орендної плати до 1,5 та 1,5–3 %, а збільшилася частка договорів із розміром орендної плати понад 3,0 %. Лінійний коефіцієнт структурних зрушень показує, що в середньому за цей період частки кількості договорів із зазначеними групами орендної плати змінилися на 30,1 в. п.:

$$l_d = \frac{90,4}{3} = 30,1 \text{ в. п.} \quad (1.18)$$

Позитивним явищем в орендних відносинах можна вважати збільшення кількості договорів із довгостроковою орендою та підвищення орендної плати. У таких умовах (умовах довгострокової оренди) можна говорити про покращання у сфері використання земель, оскільки стає можливим науково обґрунтоване використання земель (дотримання сівозмін).

За значеннями коефіцієнтів структурних зрушень робимо такий загальний висновок щодо інтенсивності процесу структурних зрушень в орендних відносинах у 2014–2018 роках. Тенденція збільшення частки договорів оренди з розміром орендної плати понад 3,0 % превалює над тенденцією збільшення питомої ваги оренди терміном 6–10 років та над тенденцією зміщення форм оплати в бік грошової оплати орендованих земель. Остання переважає над тенденцією збільшення питомої ваги оренди терміном 6–10 років.

Подальше застосування структурних зрушень у наукових дослідженнях, зокрема в орендних відносинах, зумовлене необхідністю виявити чинники, які впливають на формування структури, нагальною потребою в удосконаленні методів аналізу

структури та її оцінки, покращанні державної структурної політики в економічній сфері, зокрема у сфері оренди земель.

Земельні правовідносини в галузі оренди земель на сьогодні недостатньо врегульовані. Державна політика щодо орендованих земель не має достатньо переконливого управлінського і економічного обґрунтування. Орендні відносини є вагомим економічним важелем у системі охорони природи та раціонального використання земель і тому на часі дослідження орендних відносин, зокрема аналіз динаміки кількості укладених договорів оренди різних форм оплати – натуральної, грошової, відробіткової.

Законодавча база земельно-орендних відносин відображена у Законі України «Про оренду землі» [128], в якому дається поняття договору оренди, орендної плати за землю, її форми; права та обов'язки орендарів і орендодавців, розгляд спорів між ними та захист їхніх прав.

Підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди земельної ділянки, оформлений та зареєстрований відповідно до законодавства. Формування державної податкової політики щодо орендованих земель врегульовується статтею 288 Податкового кодексу України [109]. У ньому окреслено особливості справляння орендної плати за земельні ділянки. Цим документом визначено, що платником орендної плати є орендар земельної ділянки; об'єктом оподаткування є земельна ділянка, надана в оренду; розмір та умови внесення орендної плати встановлюються в договорі оренди між орендодавцем (власником) і орендарем; розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу не може бути меншою 3 відсотків нормативної грошової оцінки та не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки, водночас може перевищувати граничний розмір орендної плати у разі визначення орендаря на конкурентних засадах; плата за суборенду земельних ділянок не може перевищувати орендної плати.

Економічне регулювання земельних правовідносин передбачає, що орендна плата може виплачуватися в грошовій, натуральній, відробітковій та змішаній формах. При цьому розрахунки щодо орендної плати за земельні ділянки, що перебувають у державній і комунальній власності, здійснюються лише у грошовій формі.



Грошова форма дістала поширення у світовому досвіді, оскільки гроші відіграють роль загального еквівалента в товарно-грошових відносинах суб'єктів орендних відносин. Суть її полягає в тому, що сума орендної плати, зазначена в договорі оренди, виплачується грошима у встановлений термін за платіжною відомістю кожному орендодавцю залежно від його частки в орендованому майні. Копію платіжної відомості передають уповноваженій особі орендодавця.

У разі натуральної форми на суму орендної плати, зазначену в договорі оренди, видається продукція, вироблена, перероблена або придбана орендарем. Розрахунок у натуральній формі має відповідати грошовому еквіваленту вартості товарів за ринковими цінами на дату внесення орендної плати.

У договорі зазначають види продукції, якими орендар сплачуватиме орендну плату, а також мають бути погоджені обсяги та зафіксовані ціни (наприклад, ціна аграрної біржі на день платежу або поточна ринкова ціна чи собівартість). Кожна видача продукції в рахунок орендної плати оформляється накладною внутрігосподарського призначення, яку підписують керівник і головний бухгалтер підприємства [34].

Відробіткової форма передбачає, що відповідно до договору оренди орендар надає різні послуги (наприклад, обробіток присадибної ділянки, збір на ній урожаю, доставка кормів на суму орендної плати). Перелік послуг може бути визначений у договорі або в процесі дії договору.

У змішаній формі орендна плата визначається поєднанням трьох попередніх форм. На суму, зазначену в договорі оренди, за погодженими між сторонами цінами частково надаються послуги і видається продукція або грошова компенсація.

Як показує світова практика, найпоширенішими є дві основні форми орендної плати: грошові платежі та плата виробленою продукцією. Оренда у формі грошових платежів має свої переваги і недоліки як для землевласника, так і для орендаря. Виступаючи статтею постійних виробничих витрат, вона не залежить від одержаного врожаю, цін на сільськогосподарську та промислову продукцію, прибутків орендаря. Таким чином, якщо врожайність сільськогосподарських культур знизиться, ціни на продукцію промисловості зростуть більше, ніж на сільськогосподарську,

прибуток зменшиться, то орендна плата все одно залишиться без змін. Водночас в умовах грошової орендної плати орендар може і виграти, збільшивши обсяги виробництва й зменшивши виробничі витрати, весь приріст прибутку залишаючи собі.

Платність землекористування суб'єктів земельних відносин у вигляді земельного податку та орендної плати, що визначається залежно від грошової оцінки земель, є одним з основних принципів правового забезпечення раціонального використання і охорони земель.

Характерною для всього вітчизняного сільського господарства особливістю орендних відносин є те, що договори оренди укладаються переважно на короткі терміни. У такий спосіб швидше за все селяни-орендодавці перестраховуються від недобросовісних орендарів та залишають за собою можливість кращого чи вигіднішого застосування (передачі іншому орендареві) власних земельних наділів. В умовах, коли тільки з'являється конкурентний попит на землю, це явище цілком виправдане й логічне. Орендодавець чекає вигідніших пропозицій. Але з погляду організації стабільного виробництва, підвищення економічної родючості ґрунтів, короткострокова оренда перешкоджає капіталовкладенням у довгострокове поліпшення землі.

Дослідження показують, що переважною формою плати за орендовані землі є поступово зростаюча частка грошової оплати.

Перевірку на щільність зв'язку найчастіше здійснюють за коефіцієнтом кореляції чи апроксимації (детермінації) [17]. Коефіцієнти кореляції, детермінації є критерієм адекватності і свідчать про якість побудови трендової моделі.

На нашу думку, явище збільшення частки грошової оплати та зменшення двох інших є позитивним, оскільки негрошова форма оплати свідчить про низький рівень господарювання в сільськогосподарських підприємствах.

Тільки грошова форма оплати має висхідну лінію тренду, тобто тільки грошова форма оплати має тенденцію до зростання. Рівняння цього лінійного тренду  $y = 5,71x + 7,54$ , коефіцієнт достовірності апроксимації  $R^2 = 0,80$ .

Динаміка натуральної форми оплати характеризується спадною лінією тренду, його рівняння  $y = -4,31x + 83,07$ , коефіцієнт достовірності апроксимації  $R^2 = 0,63$ . Для віробіткової

форми оплати, яка теж відзначається спадною лінією тренду, рівняння якого  $y = -1,4x + 9,39$ , коефіцієнт достовірності апроксимації  $R^2 = 0,6064$ .

Тенденція до зростання питомої ваги грошової форми оплати за оренду землі особливо набула свого прояву після 2012 року, за даними 2013 року, вона вже перевищувала сумарні показники натуральної та виробіткової форми оплати на 7,5 %.

У результаті аналізу лінійної трендової моделі динаміки орендованих земель Львівської області за формою оплати виявлено, що тільки грошова форма оплати має висхідну лінію тренду, тобто тільки грошова форма оплати має тенденцію до зростання. Динаміка натуральної та виробіткової форм оплати характеризується спадною лінією. Явище збільшення частки грошової оплати та зменшення двох інших є позитивним, оскільки негрошова форма оплати свідчить про низький рівень господарювання в сільськогосподарських підприємствах. Коефіцієнт достовірності апроксимації ( $R^2$ ) досить високий і коливається від 0,60 (для виробіткової форми оплати) до 0,80 (для грошової форми оплати), що свідчить про наявність зв'язку між факторною та результативною ознаками.

## **ВИСНОВКИ І ПРОПОЗИЦІЇ ДО РОЗДІЛУ 1**

Ситуація склалася така, що без активного втручання держави, без вдосконалення, осучаснення управління земельними ресурсами територіальних громад швидкого вирішення проблем сільських територій та їх розвитку не відбудеться. Осучаснене управління земельними ресурсами повинно передбачати створення сприятливого правового поля для активного залучення інвестицій у розвиток сільського господарства і розробку ефективної державної політики щодо стимулювання інвесторів, зокрема й іноземних.

Зараз держава повинна активніше проявити свою регулятивну функцію і застосувати всі наявні важелі в управлінні сільськими територіями та вдосконаленні земельних відносин. Такі дії з боку держави вже розпочато. Так, з 1 січня 2019 р. набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питань колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні», який врахував виправлення частини недоліків.

Оновлене, публічне управління земельними ресурсами територіальних громад забезпечить самодостатність сільських територіальних громад, що дасть змогу не лише знизити навантаження на бюджетну систему, а й стимулюватиме активізацію місцевих громад до участі в розвитку власної території, підвищення ефективності використання фінансових та інших ресурсів.

Якщо органи влади продемонструють політичну волю щодо організації виконання названого Закону України, є всі підстави для успішного завершення земельної реформи і створення науково обґрунтованих земельних відносин в Україні.

Для забезпечення підвищення екологічно-економічної ефективності використання земельних ресурсів необхідно здійснити такі удосконалення у сфері землеустрою:

- забезпечити повноту та достовірність вхідної інформації, на базі якої затверджуються проекти землеустрою загальнодержавного, регіонального та місцевого значення;

- удосконалити положення чинного законодавства стосовно економічного стимулювання суб'єктів господарювання до

створення актуальних та дієвих проєктів землеустрою для забезпечення збалансованого розвитку земельних відносин в Україні;

– створити ефективний механізм контролю за процесом сільськогосподарського виробництва відповідно до проєктів із землеустрою на загальнодержавному, регіональному та місцевому рівнях, проєкти землеустрою повинні сприяти державному контролю за використанням земельних ресурсів, обліку земель, екологізації виробництва, сталому розвитку та соціальній відповідальності агровиробників.

Для впорядкування і вдосконалення просторового розміщення земельних масивів, вирішення проблем, які виникають під час оренди земельних часток (паїв) в орендарів і у власників, назріла невідкладна необхідність розробити і прийняти Закон України «Про консолідацію земель».

Цей Закон допоможе організації раціонального і найбільш ефективного використання землі, що є в інтересах як власника, так і користувача, та й суспільства загалом.

Прийняття Закону України «Про консолідацію земель» прискорить зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення і відкриття повноцінного ринку земель, що в результаті дасть поштовх до ефективнішого управління земельними ресурсами в умовах удосконалення ринкових відносин і розвитку сільськогосподарської галузі України.

Пришвидшити ці процеси можна за умови активного впровадження ГІС-технологій у практику управління земельними ресурсами та використання ринкових інструментів розвитку земельних відносин.

У класичному розумінні консолідація земель повинна сприяти раціональному використанню земельних ресурсів, екологізації виробництва, сталому розвитку та соціальній відповідальності агровиробників.

Зазначені удосконалення дадуть змогу землеустрою розкритись як екологічно-економічний інструмент забезпечення збалансованого розвитку як окремих територій, так і країни загалом. Запропоновані заходи дадуть змогу забезпечити ефективне функціонування екологічно-економічних механізмів сталого

розвитку територій та збалансованого землекористування в галузі сільського господарства. Науково обґрунтовані підходи до створення та затвердження документації із землеустрою дадуть змогу створити стабільну основу для оперативного та ефективного регулювання екологічної та економічної рівноваги агровиробництва, забезпечити умови для вирішення екологічно-економічних проблем розвитку сучасних сільськогосподарських підприємств.

Погіршення в країні екологічних умов, посилення процесів деградації ґрунтів, проблеми з виробництвом безпечних для людини продуктів харчування породжують потребу змінити усталену в Україні стратегію розвитку землеробства. Очевидно, що шлях подальшої інтенсифікації землеробства за допомогою техногенно-хімічних засобів, які зараз активно використовують агрохолдинги і крупні агроформування, - економічно нереальний і екологічно небезпечний.

На сучасному етапі перед людством стоїть питання забезпечення такої взаємодії компонентів системи виробництва, за якої високі темпи економічного зростання та задоволення потреб населення збігаються зі збереженням та відновленням якості довкілля, і особливо якості земель сільськогосподарського призначення. Ці проблеми повинні щоденно вирішуватися на глобальному, національному та регіональному рівнях. Агровиробникам з розумінням і відповідальністю слід підходити до обов'язкового дотримання та реалізації екологічних імперативів, визначених законодавством, та впровадження екологічних вимог у виробничо-господарську діяльність на всіх стадіях, етапах і процесах виробництва того чи іншого виду сільськогосподарської продукції.

Для збереження земельних ресурсів у нормальному стані для прийдешніх поколінь, потрібно докорінно змінити підходи до землеробства. На законодавчому рівні встановити вимоги до землевласників і землекористувачів: забезпечити ведення землеробства лише з дотриманням екологічних нормативів, системи землеробства мають бути екологічно безпечні, високопродуктивні, ґрунтозахисні, енергоощадні і адаптовані до відповідних ґрунтово-кліматичних умов різних регіонів України. За

недотримання цих вимог позбавляти права землекористувача на використання землі.

Пріоритетним стратегічним завданням держави у галузі землеустрою має стати завершення періоду реформування і перехід до моделі сталого землекористування, адже саме за умов дбайливого ставлення до своєї землі та зберігання її неповторного природного та господарського різноманіття Україна зможе впевнено розвиватися як сучасна європейська держава. Землеустрій має характеризуватися ефективними проєктними рішеннями, що дозволять сформуванню в нашій державі територіальні, екологічні та соціально-економічні передумови сталого розвитку.

Землеустрій є науковою основою забезпечення перерозподілу, раціонального використання та охорони земельних ресурсів, саме від нього залежить формування структури землекористування та адміністративно-територіального устрою, збереження та охорона земель, а також підтримання їх екосистемних функцій, забезпечення галузей економіки, насамперед сільського господарства, земельними ресурсами. При реформуванні земельних відносин в Україні доцільно враховувати моделі землеустрою сільських територій країн Європейського Союзу.

Євроінтеграційні процеси продовжують залишатися головним вектором зовнішньополітичних пріоритетів України і, відповідно, врахування зарубіжного досвіду в галузі регулювання земельних відносин є необхідним для успішної європейської інтеграції та подальшого формування єдиної земельної політики на теренах спільного простору.

Необхідно законодавчо встановити порядок і розробити механізм здійснення контролю за використанням та охороною земель власниками земельних ділянок, землекористувачів і оренда, за належним виконанням заходів захисту земель від псування і деградації.

Крім того, потрібно спрямувати всі зусилля на вирішення питань забезпечення охорони земель, підвищення родючості ґрунтів та екологічної безпеки сільських територій за допомогою дієвого державного контролю, порядок здійснення якого необхідно розробити й затвердити законодавчо, встановивши обов'язковим до виконання для всіх землевласників і землекористувачів. Зрозумілим є одне: відновлення та раціональне використання земельно-

ресурсного потенціалу для задоволення різноманітних потреб суспільства, гарантування екологічно безпечних умов для життєдіяльності людини – запорука стійкого соціально-економічного розвитку Української держави.

Необхідно підвищувати відповідальність органів управління земельними ресурсами щодо здійснення державного контролю за використанням та охороною земель на всіх рівнях, не лише на рівні об'єднаних територіальних громад, а насамперед на державному, за раціональним використанням і збереження сільськогосподарських угідь та своєчасне проведення заходів з відновлення родючості ґрунтів, попередження їх деградації, а в разі необхідності проведення консервації деградованих земель.



## **РОЗДІЛ 2**

### **2.1. УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ В УМОВАХ ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ**

*Богіра М.С., Солярчук ЮД., Сохнич А.Я.*

Під час проведення земельної реформи в Україні поряд з позитивними результатами проявилися і недоліки. У багатьох випадках організація використання земель сільськогосподарського призначення здійснюється лише з позиції максимального прибутку, не приділяючи зовсім уваги екологічній складовій і взагалі забувши про землеустрій. При цьому у землевпорядників зовсім не питають про кількість успішних новостворених агроформувань, тому земельна реформа, без творчої участі самих селян, дуже швидко перетворилася на вже всесвітньо відому «українську».

А відповідно до Закону України «Про землеустрій», землеустрій – це сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, що мають на меті регулювання земельних відносин та раціональну організацію території адміністративно-територіальних одиниць, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил [101].

Завдяки роботам науковців напрацьовано системний підхід та розроблено практичні рекомендації щодо вдосконалення організації раціонального використання земель, і насамперед земель сільськогосподарського призначення.

Сьогодні ми пожинаємо плоди прорахунків у проведенні земельної реформи в Україні. Із сотень паїв тепер здійснюється формування агрогосподарства, що, як показує практика – не завжди вдало, вони не відповідають світовим стандартам.

Беручи до уваги те, що сьогодні в країнах ЄС активно впроваджується цифрове землеробство, яке суттєво змінює підходи до ведення рільництва, потрібно суттєво міняти підходи і до проведення землеустрою.

Станом на 1 січня 2017 року в Україні нараховувалося понад 1,1 млн га деградованих, малопродуктивних та техногенно забруднених земель, які підлягають консервації, 143,4 тис. га порушених земель, які потребують рекультивації, та 315,6 тис. га малопродуктивних угідь, які потребують поліпшення [36].

Враховуючи, що основним завданням агровиробників сьогодні є отримання максимального прибутку, нехтуючи екологічними та соціальними показниками, потрібно зазначити, що якість господарювання не є показником раціонального використання земельних ресурсів.

На жаль, сьогодні ефективність розвитку земельних відносин оцінюється лише розміром одержаних матеріальних і фінансових ресурсів. Відомо, що оренда землі в Україні найвигідніша зарубіжним інвесторам, оскільки орендна плата за землю не відповідає реальній ринковій ціні. Інвестори, використовуючи дешеву робочу силу, не вкладаючи жодних коштів в охорону і раціональне використання земель, розвиток інфраструктури сільської території, за безцінь нещадно експлуатують природний ресурс держави, використовуючи Україну для вирощування сільськогосподарської сировини [9].

Володіючи значною частиною світових чорноземів, і сьогодні наша країна має високий потенціал розвитку сільського господарства, про що свідчать вагомі показники розвитку аграрного сектору вітчизняної економіки. Однак, попри незаперечні здобутки простежуються негативні тенденції, які знижують конкуренто-спроможність держави та погіршують якість життя у самій країні: підвищуються ціни на продукти харчування, відбувається занепад сільських територій, зменшується кількість людей, які там проживають і працюють, екстенсивне монокультурне рослинництво в потужних агрохолдингах виснажує українські ґрунти, унеможлиблює ефективну роботу дрібних і середніх фермерських господарств [147].

До зниження родючості ґрунтів призводить також порушення сівозміни. Зокрема, соняшник у деяких областях займає площу понад 30 відсотків орних земель. При цьому здебільшого культура повертається на попереднє поле через три роки, а рекомендовано через шість-сім років. Порушення вимог щодо сівозміни, крім підвищення рівня забур'яненості та розвитку захворювань культур, призводить до ґрунтоперевтоми [36].

Проекти внутрішньогосподарського землеустрою, рівновеликі поля, чергування культур у сівозмінах – це вже вчорашній день. Такі підходи можуть застосовуватись хіба що у невеликих

агроформуваннях або фермерських господарствах, які мають чітку спеціалізацію.

Використання нечіткої логіки для розв'язання такого роду задач дає змогу максимально наблизити математичну модель оцінювання якості до логіки міркувань кваліфікованих спеціалістів, що приймають оцінковий розв'язок. Побудова нечітких експертних систем, які ґрунтуються на запропонованій методиці, допомагає не тільки оцінити якість інтелектуальних дій, а й створює умови для їх проектування.

Встановлено, що організацію раціонального використання та охорони природних ресурсів слід розглядати як важливу природничо-наукову і соціально-економічну проблему. На основі прогнозної моделі функціонування землевпорядного підприємства принципи управління земельними ресурсами в умовах ринкової економіки набувають нового змісту. На сучасному етапі реформування земельних відносин така проблема може вирішуватись за допомогою економіко-математичного моделювання.

Традиційне землеробство передбачало однакове проведення агротехнічних прийомів на окремому полі. Кожне поле розглядалося як однорідна елементна одиниця управління. У цьому випадку внесення надмірних доз добрив, гербіцидів, засобів захисту рослин від шкідників чи хвороб створювало реальну загрозу навколишньому природному середовищу.

У крупних агроформуваннях, агрохолдингах, які в господарюванні використовують новітні технології, організація полів зводиться до використання цільних земельних масивів як одного поля. Сучасні агротехнології дають можливість впоратися з бур'янами, шкідниками чи хворобами рослин і виростити екологічно безпечну й доступну за цінами сільськогосподарську продукцію.

Сьогодні моніторинг земель, будучи складовою єдиної Державної інформаційної системи про стан навколишнього природного середовища і природних ресурсів України, є також складовою глобального моніторингу природного середовища та клімату – згідно з міжнародною геосферо-біосферною програмою «Глобальні зміни» [12].

Цифрове землеробство відкриває нові можливості для забезпечення сталої продуктивності для всіх агроформувань. У високорозвинених країнах охорона довкілля, раціональне природокористування та забезпечення сталого розвитку – це не просто складові державної політики, це світоглядна позиція більшості громадян, тому й результативність відповідних заходів дає очікувальний економічний, екологічний та соціальний ефект [105].

Сучасний етап трансформації земельних відносин на засадах приватної власності на землю характеризується процесом формування нових землекористувань, який призводить до подрібнення земельних ділянок. Особливої гостроти і негативу внаслідок цього набувають проблеми подрібнення земельних ділянок з однаковими або схожими природними умовами, оптимальне використання яких забезпечується за умови одного землекорис-тування в збережених природних межах.

У реальних умовах економічних, соціальних, виробничих зв'язків і відносин, що функціонують у землекористуванні, постійно виникають ситуації, в яких необхідно приймати відповідні управлінські рішення. З огляду на це постановку і розв'язання оптимізаційних задач використання землі, охорони, збереження та відтворення природних ресурсів, на нашу думку, доцільно базувати на методах нечіткого програмування.

Землекористування як система розглядається з економічних, екологічних, правових, геопросторових та інших позицій. Надзвичайна роль належить екологічному обґрунтуванню раціонального використання земельних ресурсів. Саме ця (екологічна) ланка системи землекористування найбільш проблемна і гостра. Тому оцінка екологічної стабільності території, її просторова інтерпретація є актуальною проблемою, що потребує вирішення.

У розвинутих аграрних державах для ведення рільництва застосовують геоінформаційні технології на основі повітряного моніторингу, використання керованої наземної техніки та обробки зображень. За допомогою безпілотних літальних апаратів проводиться повітряний моніторинг підлеглих територій; дані моніторингу завантажуються в ГІС Vagabond, де проходять спеціалізовано обробку; користувачу відображаються візуалізовані

результати, на основі яких приймаються рішення про необхідність втручання в процеси розвитку врожаю; дані про ділянки, що потребують втручання, експортуються з ГІС та передаються на керувану техніку, що оснащена пристроями геолокації для реалізації прийнятих рішень [82].

При цьому принципово змінилася ситуація з розробкою і впровадженням проєктів землеустрою, з оптимізацією схем організації території. Сьогодні приватні землевласники повинні самі обирати найбільш бажані проєкти, а місцеві громади бути згідні з відповідними змінами схем організації їхньої території. Власне, тепер землевпорядна служба повинна запропонувати землевласникам декілька найбільш придатних моделей землеустрою для їхньої території і декілька сценаріїв їх впровадження. Тільки після узгодження цих сценаріїв з місцевим населенням належить переходити до розробки остаточного повноцінного проєкту землеустрою і бізнес-планів для нових господарств. Це треба проводити практично з кожним мешканцем цієї території, з кожною юридичною особою. Дійсно доведеться створювати на місцях, у кожному населеному пункті спеціальні громадські земельні комітети, щоб дійти до кожного мешканця.

Потрібно докорінно перебудувати організаційні засади охорони земельного фонду. Зокрема, охорона земель, на яких виробляється сільськогосподарська продукція, повинна бути невід'ємною складовою технологічних процесів ведення землеробства, а керувати цим процесом має Міністерство аграрної політики та продовольства України [22].

Ефективність землеустрою особливо цінних земель виражається, передусім, у тому, що в результаті класифікації та зонування можна виділити землі різної якості і в результаті малопродуктивні – вилучити для несільськогосподарських цілей, високопродуктивні – залишити в сільськогосподарському обігу. При цьому вилучаючи малопродуктивні землі і заповнюючи їх вилучення освоєнням родючих, але не раціонально використаних земель, ми отримуємо підвищення врожайності за рахунок поліпшення родючості земель, збільшення виручки сільськогосподарських підприємств [201].

Необхідно ввести у статусі обов'язкових перелік документації, яка підтверджує наміри щодо подальшого використання земельних

ділянок (схеми землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель, проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь), запровадження прогресивних шкал оподаткування земельних трансакцій та регулювання цін землі; терміни оренди земельних ділянок [101].

Мабуть, саме з таких підходів землевласників і землекористувачів до організації використання обробітку земель почнуть змінюватися підходи до проведення землеустрою. Так має починатися і розумна адміністративно-територіальна реформа, що буде йти одночасно і зверху, і знизу, а не так, як робилася наша земельна реформа – тільки зверху, коли відсоток розпайованих земель став головним показником у роботі адміністрацій.

Формування напрямів регулювання процесів землекористування повинно ініціюватись на місцевому рівні. При цьому основою є виникнення та розвиток інституту землекористування. Під інститутом землекористування розуміють сукупність сталих формальних та неформальних правил, норм, процедур усіх учасників процесів землекористування – органів місцевого самоврядування, державного управління, юридичних та фізичних осіб тощо [62].

За умов правової невизначеності реальними власниками землі стають так звані інвестори, які нажили кошти на нафтогазовому та інших видах бізнесу і входять до складу так званих олігархів. І так земля поступово переходить до рук тих, хто її ніколи не обробляв і не оброблятиме, а селянин як був батраком, так ним і залишився [7].

Очевидно, що фермери в Україні не можуть самотужки перебороти всі бюрократичні перепони і експортувати свою продукцію, що робить їх менш конкурентоспроможними порівняно з крупними агроформуваннями та агрохолдингами, які завдяки використанню сучасної техніки і технологій, доступу до дешевих кредитів, податкових пільг, одержують прибутки значно вищі від середньоринкових.

Важливо зазначити, що перевищення прибутків агрохолдингів над середнім рівнем в аграрному секторі пов'язане з мораторієм і відповідним відставанням цін на землю від свого потенціалу. Окремі науковці доводять, що виникнення й розвиток

агрохолдингів в Україні та інших колишніх республіках СРСР є закономірним наслідком неефективного здійснення аграрної реформи, зокрема земельної [171].

За останні десять років у державі не прийнято жодних законодавчих документів, які б стосувалися вдосконалення земельних відносин, не вироблена політична лінія державної земельної політики. Не розроблена стратегія земельних відносин в Україні ні на тепер, ні на перспективу. А головним інструментом земельної політики держави, за допомогою якого можна досягти екологічно безпечного та економічно ефективного використання земель, є землеустрій, який, на жаль, сьогодні відкинутий на задній план. Фактично припинені системні наукові дослідження проблем землеустрою в мережі державних науково-дослідних та проєктних інститутів землеустрою, національній та галузевих академіях наук [88].

Якщо держава не нарощуватиме інвестицій у відтворення природно-ресурсного потенціалу і не стимулюватиме це робити підприємницький сектор, то ресурсна база багатьох галузей національної економіки буде інтенсивно звужуватися, що врешті-решт призведе до значного зниження рівня господарської самоздатності нашої країни і переведе її в розряд країн-аутсайдерів у глобальному економічному просторі [27].

Не пропонують відповідні структури органів виконавчої влади застосовувати консолідацію земель для вдосконалення земельних відносин, і взагалі в державі відсутній закон про консолідацію земель, не розробляються проєкти землеустрою щодо консолідації земель.

А консолідація земель майже в усіх країнах Європи була складовою земельної реформи, за якої власники в межах території, на якій розроблявся проєкт консолідації, відмовлялися від своєї землі й одержували нові консолідовані земельні ділянки відповідної вартості [148; 186].

Консолідація земель сільськогосподарського призначення охоплює сукупність юридичних, соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на оптимізацію розмірів і розміщення земельних ділянок з метою організації раціонального і найбільш ефективного використання землі в інтересах власника або землекористувача та суспільства загалом.

У розглянутому контексті слід зазначити, що розвиток землекористування залежить від правильного й ефективного використання землі, а також робочої сили, добрив, сільськогосподарської техніки, транспортних засобів та інших ресурсів. Досвід показує, що вмiле застосування математичного програмування дозволяє найбільш повно і раціонально використати ці ресурси.

Саме математичне програмування [149; 158] доцільно використати для розв'язання низки сільськогосподарських задач, у тому числі і задач землекористування, до яких, зокрема, належать:

- розміщення та спеціалізація сільськогосподарського виробництва;
- оптимальне поєднання галузей в аграрних об'єднаннях;
- оптимальна трансформація угідь;
- проектування оптимальних сівозмін;
- планування посівів в умовах ринку;
- розрахунок оптимального використання кормів;
- розрахунок оптимального використання машинно-транспортного парку;
- вибір місця розташування тваринницьких ферм і будівель;
- розрахунок оптимального розподілу мінеральних добрив;
- розміщення доріг в аграрних господарствах;
- вибір найкращих маршрутів перевезення продукції;
- особливiсть iнженерного обладнання території;
- організація угідь та сівозмін тощо.

В основі сучасної теорії управління землекористуванням лежить поняття оптимізації. Відшуковуються оптимальні розв'язки, тобто значення змінних, які забезпечують максимум (мінімум) цільовій функції і задовольняють низку обмежень. Коли йдеться про цілі або обмеження, найчастіше розуміють, що вони добре відомі. Останніми роками все виразнішим стає те, що теорія управління виробництвом вже досягає тієї межі, де невизначеність починає відігравати суттєву роль.

Вміння розв'язувати невизначеності [140] або навіть просто працювати з ними вимагає дбайливого ставлення до навколишнього середовища. Це зумовлює необхідність розглядати прийняття рішень, в яких цілі та обмеження не обов'язково є чітко сформульованими. Важливо навчитися ідентифікувати задачі



такого типу, характеризувати властивості їх розв'язків і, наскільки це можливо, виробити методи їх розв'язання.

Прийняття рішень у системі землекористування, за умов невизначеності, слід інтерпретувати як конфлікт суб'єкта, що приймає рішення проти «природи», і тим самим – як гру [199].

Для задач прийняття рішень за умов визначеності характерним є те, що кожний конкретний вибір дає єдине значення цільовій функції. Це означає, що не існує особливих труднощів опису переваг за виходами. Тобто кожна особа, що приймає рішення, працює з множиною чітко сформульованих цілей, на основі яких вона здатна визначити необхідні переваги.

Якщо розглядати певні реальні ситуації прийняття рішень, то слід зауважити, що вони не задовольняють вимоги наведеної схеми.

Очевидно, що реально при прийнятті рішень використовується вираз типу « $Z$  повинно бути в околі  $Z^*$ », який не є чітко сформульованою ціллю.

Відомо [140; 149; 158], що довільний нечіткий стан можна розглядати як множину  $X$  альтернатив разом з її нечіткими підмножинами, що являє собою нечітко сформульовані критерії (цілі та обмеження).

На практиці часто маємо справу із застосуванням точної теорії оптимізації до неточних моделей, де немає підстави писати точно визначені числа і де дуже часто виникають труднощі, які неможливо подолати.

Одна з можливостей створення строгої математичної теорії (вона є і більш корисною з погляду обчислень) полягає у введенні деякої нечіткості в оптимізаційну задачу. Нечіткість у задачі математичного програмування може міститись як в описі множини альтернатив, так і в описі цільової функції. Розмаїття форм опису вхідної інформації зумовлює як вибір методології дослідження землекористування, так і форму моделі.

Наука і практика свідчать, що за характером використаної інформації застосовують детерміновані, статистичні, нечіткі та обчислювальні методи. Така рубрикація дозволяє вибрати групи методів, а отже, й методологію дослідження вже на початковому етапі оптимізації землекористування (при зборі й оцінці інформативної бази дослідження). У випадку нечітких методів використовують різні формулювання: гнучке планування, нечітке

математичне програмування з чіткими цілями, лінійне програмування з нечіткими коефіцієнтами, робасте програмування, задачу досягнення нечітко поставленої мети з чіткими обмеженнями, загальну задачу нечіткого математичного програмування.

Розглянемо деякі аспекти гнучкого планування, зокрема планування землекористування, сформовані у вигляді задачі лінійного програмування. Вони характеризуються обмеженнями вигляду

$$\sum_{j=1}^n a_{ij}u_j \leq b_i, \quad i = \overline{1, m}, \quad (2.1)$$

які визначають допустиму область.

Зрозуміло, що за несумісних обмежень ця область є порожньою, а в такому разі бажаною є модифікація обмежень. Суб'єкту планування потрібно з'ясувати, як змінити обмеження задачі, щоб з'явилися допустимі розв'язки. Фактично він хоче знати, як мінімально змінити первісний варіант опису, щоб задача стала розв'язуваною. Очевидно, для цього потрібно змінити коефіцієнти  $b_i$ . Але змінити наскільки?

Вважатимемо, що планування здійснюється гнучким чином, тобто плануючий оперує не числами, а інтервалами. Це означає, що замість чисел  $b_i$  він використовує інтервал  $[b_i, Bi]$ . Тоді попередня задача успішно розв'язується, якщо в цьому інтервалі знайдеться таке число  $\gamma$ , що нерівності  $\sum_{j=1}^n a_{ij}u_j \leq \gamma$  описуватимуть допустиму область.

Вкажемо тепер на процедуру знаходження в інтервалі  $[b_i, Bi]$  числа  $\gamma$ , розміщеного якомога ближче до  $b_i$ , або інакше кажучи, слід знайти вектор  $u=(u_1, u_2, \dots, u_n)$ , який би, по-перше, задовольняв умову

$$\sum_{j=1}^n a_{ij}u_j \in [b_i, Bi], \quad \text{по-друге, щоб різниця } \sum_{j=1}^n a_{ij}u_j - b_i \quad (2.2)$$

була  $\forall i = \overline{1, m}$  найменшою.

Мінімізувати різницю (2) можна за допомогою нечіткої множини [5]

$$F_1 = \frac{B_i - \sum_{j=1}^n a_{ij}u_j}{B_i - b_i} : R^n \rightarrow [0,1].$$

Ввівши позначення, приходимо до наступної задачі планування: знайти  $max u_{n+1}$  (3) за умови

$$\sum_{j=1}^n a_{ij}u_j + (B_i - b_i)u_{n+1} < B_i.$$

Перевага такого формулювання задачі планування очевидна: вона дозволяє користуватись звичайними обчислювальними методами знаходження оптимальних розв'язків. У цьому випадку нечіткість не є неприємною особливістю задачі планування. Напевно, цей спосіб використання гнучкості нечітких обмежень відповідає характеру мислення людини. Головна ідея тут полягає в тому, що багато нечітких за своєю природою моделей можна описати детермінованим чином, а недолік точності моделі компенсується її гнучкістю.

Видозмінимо тепер задачу (1), вважаючи, що границя  $b_i$  може змінюватися аж до  $b_i + d_i$ , де  $d_i \geq 0$ , причому різним відхиленням від значення  $b_i$  приписуються різні межі допустимості (чим більше відхилення, тим менша міра його допустимості). Цей випадок часто трапляється на практиці. Наприклад, виробник упевнений, що йому для потреб виробництва необхідно закупити за наперед домовленою ціною сировину  $b_i$ . Крім цього, він вважає, що йому варто придбати й додаткові обсяги цієї сировини, але це без твердої згоди-доставки та можливо за високою ціною.

Тому конструкцію подамо таким чином

$$a_{i1}u_1 + \dots + a_{in}u_n \lesssim b_i, b_i + d_i, \quad (2.3)$$

де «м'яке» співвідношення « $\lesssim$ » треба інтерпретувати як «не порушую (не перевищую), але залишаюся в будь-якому випадку меншим або рівним  $b_i + d_i$ ».

Сучасна інтерпретація задач лінійного програмування в корені має нашу звичку розглядати прийняття рішення окремого індивідуума, хоча це може бути й певна група. Допускається, що для поодиноких індивідуумів немає особливих труднощів вибору переваги. Основна складність, якої ми намагаємося уникнути, стосується групового прийняття рішення, яке має більше за одну

систему переваги. Через те виникає потреба певним чином врахувати спосіб згортки різних думок у загальний вираз вибору переваги.

Таким чином, землеустрій є однією з найважливіших складових системи регулювання земельних відносин в Україні, оскільки саме від нього залежить чіткий облік земель, формування структури землекористування та адміністративно-територіального устрою, збереження й охорона земель, а також їх екосистемних функцій, забезпечення галузей економіки земельними ресурсами тощо.

Однак підходи до проведення землеустрою повинні бути іншими. Враховуючи зміни, які внесла земельна реформа в структуру, габарити і стиль роботи агроформувань, проєкти землеустрою повинні визначати основні напрями діяльності господарства, без деталізації окремих елементів, звертаючи максимум уваги на екологічну складову використання земель.

Завершення земельної реформи в Україні вбачається у створенні системи сучасних гнучких і ефективних агрогосподарств, здатних розкрити весь потенціал українських чорноземів.

У сучасних ринкових умовах вбачається нагальна необхідність удосконалення методологічних підходів та методичних прийомів щодо вирішення багатоваріантних задач землекористування з використанням математичного програмування.

Охорона земельного фонду в процесі земельної реформи перетворилась у величезну загальнодержавну проблему, яка значною мірою формує питання екологічної безпеки держави.

Розподіл земель на земельні частки (паї) призвів до порушення організації території сільськогосподарських підприємств, зокрема сівозмін, посилення процесів змиву ґрунту, деградації ґрунтового покриву. Істотне зменшення внесення у ґрунти органічних і мінеральних добрив посилює процес дегуміфікації, зниження природної родючості. Останніми роками практично не вживали природоохоронних заходів, що спричинило негативні наслідки в землекористуванні. Однією з причин такого становища є відсутність методології економічного регулювання та активного механізму раціонального природокористування.

Нові організаційно-правові форми господарювання створюються, як правило, на орендованих земельних паях, торкаючись при

цьому інтересів значної кількості суміжних землевласників і землекористувачів. Тому «ізолюване» розв'язання питань організації сільськогосподарських землекористувань у сучасних умовах не можна вважати цілком прийнятним. Більш прийнятним є проведення землеустрою одночасно на території об'єднаної територіальної громади на основі попередньо складеної схеми її землеустрою.

Всі ми розуміємо, що трансформаційне землекористування, спрямоване на отримання максимальної вигоди за умови мінімального відтворення витрат і ускладнене проведенням земельної реформи, потребує глибокої науково обґрунтованої реконструкції, переосмислення та реорганізації на екологічних принципах.

Питання охорони земель, оптимізації використання і відновлення земельних ресурсів повинні бути піднесені до рівня державних пріоритетів у соціально-економічному розвитку України, найважливіших напрямів державної політики в галузі економіки та охорони навколишнього природного середовища. Припинення деградації і нераціонального використання земель не тільки відкриває значні резерви збільшення обсягів виробництва сільськогосподарської продукції, поліпшення соціального стану громадян, а й забезпечить суттєве оздоровлення екологічних умов життя.

Втрата цінних продуктивних земель, деградація ґрунтів, сучасне зниження їхньої родючості та погіршення екологічних функцій з позицій усвідомлення обмеженості земельних ресурсів повинні розглядатись як загроза економічній незалежності і навіть національній безпеці України.

Попри значну кількість пропозицій в проєктних законодавчих документах України щодо організації використання земель після зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, недостатньо уваги приділяється контролю, особливо державному контролю за використанням та охороною земель.

Наведене вказує на потребу в обґрунтуванні прикладних засад процесу здійснення державного контролю за використанням та охороною земель в умовах вільного ринку земель сільськогосподарського призначення.

У 2 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» сказано, що одним із основних завдань державного контролю за використанням та охороною земель є забезпечення додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, фізичними та юридичними особами земельного законодавства України та запобігання порушенням законодавства України у сфері використання та охорони земель, своєчасне виявлення таких порушень і вжиття відповідних заходів щодо їх усунення [124]. Однак на сьогодні ця норма закону практично не виконується.

Проведення в Україні земельної реформи і впровадження ринкових механізмів регулювання земельних відносин зумовило потребу формування дієвого контролю за використанням та охороною земель. Без нього неможливо вважати цілісним і логічно завершеним процес реформування земельних відносин, а також передумови для організації та функціонування ринку земель в Україні. Частина сільськогосподарських земель стала приватною власністю. Проте ще й досі не існує ринку земель як процесу взаємодії попиту і пропозиції на землю, їх задоволення на засадах товарно-грошових відносин при унормованій регуляторній ролі держави.

Однак центральна влада в Україні налаштована рішуче. Верховна Рада України в листопаді 2019 року прийняла за основу проєкт закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення». Законопроектом пропонується визначити особливості правового регулювання обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення на основі ринкових механізмів переходу прав на земельні ділянки, зокрема, з 01.10.2020р. скасовується заборона на відчуження земель сільськогосподарського призначення усіх форм власності, визначається суб'єктний склад осіб, які можуть набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення: громадяни України, територіальні громади, держава, юридичні особи України та іноземні громадяни і особи без громадянства у разі набуття в порядку спадкування та з обов'язком відчужити ділянку протягом року [135].

Особливо негативний вплив на розвиток та існування села й добробут селян сьогодні має зайняття основного місця в структурі

сільськогосподарського виробництва агрохолдингів, діяльність яких відбувається на землях, які перебувають в оренді. Основна мета агрохолдингів полягає в одержанні максимального прибутку, який вони досягають, в основному, за рахунок вирощування, без дотримання елементарних сівозмін, зернових та технічних культур, які швидко виснажують ґрунти. Не беруть агрохолдинги жодної участі в розвитку села, практично не створюють робочих місць для селян, податки сплачують за місцем реєстрації, а це, як правило, обласні центри [14].

Перехід до ринкових відносин, зміна форм власності потребують нових підходів до розробки шляхів збереження, відтворення й підвищення родючості ґрунтів. Нині землевласники повинні орієнтуватися на соціальні умови, враховуючи екологічні наслідки свого господарювання, та виконувати вимоги щодо захисту наданих їм в оренду ґрунтів від деградації, забезпечувати відтворення їх родючості [47].

Для Української держави здійснення державного контролю за використанням і охороною земель сільськогосподарського призначення в об'єднаних територіальних громадах є відносно новим і не до кінця відпрацьованим. Спеціальної державної політики щодо вдосконалення чи зміни підходів до здійснення державного контролю за використанням і охороною земель сільськогосподарського призначення в об'єднаних територіальних громадах немає, але така стратегія вже на часі. На часі і створення теорії і законодавчої бази для нових державних земельних відносин. Цього вимагає ситуація, яка склалася в державі щодо використання та охорони земель.

Не краща ситуація і з державним контролем за використанням земель державної форми власності. «Нам потрібно вирішити питання з державною землею. На жаль, вона не завжди обробляється ефективно, а якщо й ефективно, то гроші не йдуть державі, а розкрадаються. Про це заявив міністр розвитку економіки, торгівлі і сільського господарства Тимофій Мілованов під час брифінгу щодо розвитку аграрно-промислового комплексу, який відбувся в Києві 9 жовтня 2019 року. «За нашими підрахунками, недоодержані прибутки на підприємствах АПК, які володіють землею, складають біля 1 млрд грн в рік. Це те, що ми могли би одержати, якщо би не крали. І це

ми не говоримо про НААН з 400 тис. га земель. Не говоримо і про більшість органів центральної влади, в яких є не профільні активи. Ми говоримо про офіційні державні землі», - зазначив міністр [90].

Тридцять першого січня 2018 року Кабінет Міністрів України розпорядженням № 60-р «Про передачу земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад» суттєво ускладнив державний контроль за використанням і охороною земель, особливо земель сільськогосподарського призначення. Хоча для всіх зрозумілою є істина, що на будь-якому етапі розвитку суспільства, будь-яка держава робить все, що б не втратити контроль щодо раціонального використання земель. З огляду на це, виникає запитання: хто в Україні буде нести відповідальність за ефективне використання земель і яким чином? [198].

І якщо з 1 жовтня 2020 року буде знято мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення, як це передбачається в проекті Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення», то ситуація може значно погіршитися, підприємства різних видів і форм власності агропромислового комплексу опиняться у нерівних умовах діяльності та стимулювання. Купивши землі, потративши на це значні кошти, власники землі намагатимуться якомога швидше повернути затрати на купівлю землі, дбати будуть лише про необхідний рівень доходів, забувши про охорону земель і довкілля.

Для підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва, розвитку соціальної сфери об'єднаних територіальних громад потрібно об'єднати зусилля всіх: територіальних громад, бізнесових агроструктур, представників інших організацій, які працюють на території об'єднаних територіальних громад. У час проведення реформ держава повинна активніше застосовувати свою регулятивну та контрольну функції і всі наявні важелі в управлінні сільськими територіями, насамперед удосконалюючи контроль за використанням земель та управління земельними ресурсами.

Необхідно законодавчо порядку встановити порядок і розробити механізм здійснення контролю за використанням та охороною земель власників земельних ділянок, землекористувачів і



орендарів для належного виконання заходів захисту земель від псування і деградації.

Крім того, потрібно спрямувати всі зусилля на вирішення питань забезпечення охорони земель, підвищення родючості ґрунтів та екологічної безпеки сільських територій за допомогою дієвого державного контролю, порядок здійснення якого необхідно розробити й затвердити, встановивши обов'язковим до виконання для всіх землевласників і землекористувачів. Зрозумілим є одне: відновлення та раціональне використання земельно-ресурсного потенціалу для задоволення різноманітних потреб суспільства, гарантування екологічно безпечних умов для життєдіяльності людини - запорука стійкого соціально-економічного розвитку Української держави.

Необхідно підвищувати відповідальність органів управління земельними ресурсами щодо здійснення державного контролю за використанням та охороною земель на всіх рівнях, не лише на рівні об'єднаних територіальних громад, а насамперед на державному, за раціональне використання і збереження сільськогосподарських угідь та своєчасне проведення заходів із відновлення родючості ґрунтів, попередження їх деградації, а в разі необхідності проводити консервацію деградованих земель.

## **2.2. ОРГАНІЗАЦІЯ РАЦІОНАЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ І ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ ЯК СКЛADOVA MEХАНІЗМУ ЕФЕКТИВНОГО УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ**

*Богіра М.С.*

Законодавче визнання в державі права власності на землю дало можливість здійснити роздержавлення і приватизацію земель недержавних сільськогосподарських підприємств, передати значну частину земельних ділянок у приватну власність громадян, створити умови для різних форм господарювання, впровадити ринкові відносини. Сьогодні ми констатуємо, що відбулися суттєві соціальні та економічні зміни в реформуванні відносин на селі.

Упродовж усього часу проведення земельної реформи в Україні ведеться активний пошук шляхів удосконалення земельних відносин і економіки землекористування. Науковці в галузі земельних відносин і землеустрою постійно займаються цією тематикою. Зокрема, реалістичну характеристику земельної реформи в Україні дано в монографії М.А. Хвесика і В.А. Голяна «Інституціональна модель природокористування в умовах глобальних викликів» [178].

Автори вказаного наукового видання пишуть, що досвід реформування земельних відносин в Україні висвітлив низку проблем його здійснення, а також довів необхідність удосконалення державної політики в галузі управління землекористуванням, у тому числі через землевпорядкування.

Земля завжди була і залишиться в майбутньому основним національним багатством і особливим природним ресурсом. Тому реформування аграрного сектору пов'язане насамперед зі змінами у сфері земельної власності. Земельна реформа є комплексною системою заходів перетворень у землеволодінні і землекористуванні, здійснюваних державою. Її метою є створення системи земельних відносин у країні на основі забезпечення рівності прав власності на землю для громадян, юридичних осіб, територіальних громад і держави.

Перехід сільськогосподарського виробництва на ринкові засади господарювання, що супроводжується розвитком різних

форм власності та організаційно-правових форм, вимагає активізації регулювання земельних відносин, передусім з боку держави [13].

Земельна реформа, яка здійснюється в Україні з початку 90-х років минулого століття і триває вже 25 років із своїми руйнаціями надбань позитивного досвіду у сільськогосподарському виробництві, була відразу приречена на провал. І власне, чи можна називати дійство тривалістю із чверть століття реформою? Очевидно що ні. Що власне, і демонструє теперішній стан сільськогосподарської галузі в державі, стан сільських населених пунктів і особливо жалюгідний стан селян. Земельні частки (паї) як віртуальна власність при практично неможливому перетворенню її у справжню приватну власність (товар), використовується, в основному, орендарями і не зробили із безправного селянина господаря.

Сьогодні крупні агроформування витіснили невеликі фермерські господарства і дрібні, не великі за площами, агроформування. Крупні агрофірми, які орендують землі в кількох адміністративних районах, як правило, зареєстровані в одному районі і, крім того, що податки платять за місцем реєстрації, не створюють нових робочих місць місцевим жителям за місцем реєстрації, і особливо за місцем оренди земель в інших районах. Жодної допомоги від діяльності таких фірм не мають ні селяни, ні інфраструктура сільських територій. Не вкладає кошти в розвиток села і держава. Це призвело до того, що значна частина працездатного сільського населення виїжджає на заробітки в міста або в інші країни. Якщо в цій ситуації нічого не змінювати, наші села можуть перетворитися на затухаючі.

А крім того, на селі працює тіньовий ринок. Селяни розпродають дешево свої паї, потерпають від земельного рейдерства фірм, які використовуючи різні тіньові схеми, скуповують документи на їхні ділянки.

Крупні агрофірми використовують земельні ділянки (паї) померлих громадян і землі під проектними дорогами без відповідних правонаступних документів, використовують (руйнують) інфраструктуру сільських територій, по-хижацьки експлуатують сільськогосподарські вгіддя, вирощуючи без сівозміни «енергетичні» культури, не порушуючи при цьому

жодних законів, позаяк такі моменти не до кінця врегульовані чинним законодавством.

Досвід нашої держави й практика зарубіжних країн показують, що реальним механізмом наведення порядку у використанні земель, регулюванні земельних відносин і перевпорядкуванні території існуючих та новостворених сільгосп підприємств може бути тільки землеустрій, у процесі якого розв'язуються правові, соціально-економічні, екологічні й головне – економічні завдання. Тому всі дії, пов'язані з перерозподілом земель, створенням нових землеволодінь і землекористувань, організацією використання та охорони земель, слід здійснювати тільки в порядку землеустрою, на основі проєктів землевпорядкування території з відповідним економічним і ґрунтово-екологічним обґрунтуванням [79].

Аналіз стану земель сільськогосподарського призначення свідчить про те, що останніми десятиліттями він істотно погіршився і набув загрозового характеру. Насамперед це стосується ґрунтового покриву, який значною мірою втратив притаманні йому властивості саморегуляції.

На сучасному етапі суспільного розвитку охорона і забезпечення раціонального використання земель, зокрема сільськогосподарського призначення, є головним соціально-економічним й екологічним завданням селянина-власника землі, територіальної громади, держави і найважливішою передумовою безпеки держави.

Загалом під час здійснення земельної реформи намітилися позитивні зміни у структурі земельного фонду, скоротилася розораність і сільськогосподарська освоєність території, зросла лісистість, збільшилися площі пасовищних земель. У цілому частка сільськогосподарських угідь з 1990 р. зменшилася, а лісовкрита територія зросла на 230 тис. га [40].

Держава як інституційна основа побудови суспільства і суб'єкта господарювання на землі, в якому проявляються всі форми земельних відносин, має відігравати особливу роль у забезпеченні раціонального використання і охорони земель.

Якщо держава не нарощуватиме інвестицій у відтворення природно-ресурсного потенціалу і не стимулюватиме це робити підприємницький сектор, то ресурсна база багатьох галузей

національної економіки буде інтенсивно звужуватися, що врешті-решт призведе до значного зниження рівня господарської самоздатності нашої країни і переведе її в розряд країн-аутсайдерів у глобальному економічному просторі [27].

Стратегічний напрям розвитку держави, пов'язаний з інтеграцією України в Європу і світове співтовариство, зумовлює необхідність переходу до еколого-економічної, соціально-орієнтованої моделі організації використання і охорони земель. При цьому визначальними повинні бути соціальні та економічні критерії розвитку сільського господарства, тісно пов'язані з критеріями збереження та розвитку природного середовища. Поки що такого немає.

Таким чином, невідповідність між очікуваними і фактичними наслідками земельної реформи, непослідовність курсу на реформування земельних відносин призвели до розчарування значної частини власників земельних часток (паїв).

У результаті здійснення земельної реформи в Україні вже відбулися суттєві зміни в розвитку сільських територій, але, як свідчить аналіз, часто без урахування соціально-економічних чинників. Наявність низки проблем, що стоять на заваді ефективному використанню трудового та виробничого потенціалу сільських територій, перешкоджає належному розвитку села.

Розвиток сільських територій і реформування земельних відносин – це процеси, які тісно пов'язані між собою, особливо в період проведення децентралізації влади і територіального об'єднання громад. Про вплив земельної реформи на розвиток сільських територій написано чимало, але інфраструктура села з кожним днем стає ще жалюгіднішою.

Орендарі приватних земельних ділянок (паїв) прагнуть цю проблему перекласти на плечі держави й територіальні громади, а всі прибутки від землі привласнювати.

Схожі підходи до цієї проблеми підтримують і окремі науковці, які обґрунтовують позицію про те, що земельна реформа покликана розвести виробничу та соціальну функції. Першою мають займатися аграрії, другою – держава.

Це можна зрозуміти так, що всі негаразди і прорахунки земельної реформи перекласти на плечі кожного громадянина України. Однак такі підходи не цілком справедливі. За проблем, які

виникли у зв'язку з проведенням земельної реформи, повинні відповідати автори, розробники, організатори та виконавці цієї реформи, а не всі громадяни України. Така ситуація спостерігається вже багато років.

Фактично право селян розпоряджатися своєю власністю обмежується не лише мораторієм на продаж власних земельних ділянок, а й на результати праці на землі. По суті, родючість ґрунтів як чинник одержання додаткової вартості у процесі використання землі експлуатують інші особи.

Держава замість дійсного захисту прав селян на землю через систему орендної плати та регулювання земельних відносин створює умови для втрати ними функцій власника, обмежує їхні конституційні права, стимулює ведення сільськогосподарського виробництва, яке не забезпечує необхідного розміру ренти для розширеного відтворення [40].

Зміна форм власності на землю та засоби виробництва в результаті переходу до ринкової економіки суттєво вплинула на розвиток сільських територій.

У монографії здійснено аналіз змін еколого-економічного розвитку сільських територій у процесі трансформації земельних відносин та формування пропозицій щодо стабілізації життєдіяльності і зміцнення інфраструктури сільських територій.

Науковці дискутують, владні структури шукають шляхи вирішення назрілих проблем, агробізнесові структури квапляться використати момент для різкого збагачення, а паралельно відбувається поступове збідніння сільського населення, погіршення демографічної ситуації, активними є міграційні процеси, надалі погіршується стан інфраструктурних об'єктів, занепадають сільськогосподарські угіддя.

Сільське господарство, що є майже безальтернативним видом економічної діяльності на сільських територіях, є недостатньо ефективним і не забезпечує доходів на рівні, необхідному для активного розвитку дрібних агроформувань і населення, зайнятого у його виробництві. Особливо загрозливими є тенденції спаду обсягів виробництва продукції тваринництва, що за окремими позиціями вже сьогодні не відповідають актуальним споживчим потребам, а також характеризуються збитковістю, внаслідок чого відсутній стимул для їх розвитку.

Перелічені особливості зумовили необхідність у розробці на державному рівні програми розвитку села з визначенням проблем, завдань і чітких заходів з метою поліпшення соціально-економічних умов селян.

Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 23 вересня 2015 р. схвалено Концепцію розвитку сільських територій, яка констатує, що аграрні перетворення, які відбулися в Україні за останні роки, дали змогу збільшити валове виробництво сільськогосподарської продукції. Проте це не сприяло соціально-економічному розвитку сільських територій і підвищенню рівня життя сільського населення. Тому існує потреба в комплексному підході до вирішення проблем розвитку сільських територій, в основу якого покладено принципи сталого розвитку [134].

До основних проблем, що спричинюють негативні тенденції розвитку сільських територій, можна віднести й низький рівень доходів сільського населення, і відсутність дієвої державної фінансової підтримки сільськогосподарських виробників, і диспаритет цін на продукцію промисловості, яку споживають у сільському господарстві, та цін на сільськогосподарську продукцію, що призводить до подальшого зниження дохідності від виробництва продукції сільського господарства.

Концепція розвитку сільських територій врахувала й ці проблеми. Тому в документі, серед основних пріоритетів та механізмів підготовки аграрного та сільського сектору держави до функціонування в умовах зони вільної торгівлі з ЄС ідеться і про вдосконалення системи управління сільськими територіями через:

- законодавчо та нормативно-правове забезпечення розвитку сільських територій;
- посилення ролі територіальних громад сіл, селищ у плануванні та впровадженні заходів з розвитку сільських територій;
- сприяння розвитку державно-приватного партнерства для реалізації проектів розвитку сільських територій та залучення інвестицій;
- створення фонду розвитку сільських територій;
- створення реєстру непродуктивних земель, які можуть бути використані для вирощування енергетичних культур [134].

Трансформаційне землекористування, спрямоване на отримання максимальної вигоди за умови мінімального відтворення витрат й ускладнене проведенням земельної реформи, потребує глибокої науково обґрунтованої реконструкції, переосмислення та реорганізації на екологічних принципах.

Територіальне планування землекористування пов'язане з просторовим сталим розвитком. Зокрема, для сільських територій у довгостроковому періоді, не порушуючи балансу між збереженням природно-ресурсного потенціалу й вирішенням усього комплексу соціальних, економічних, демографічних, культурних, інституціональних та інших проблем, територіальне планування землекористування необхідно розглядати як один з основних важелів державної земельної політики щодо гармонізації державних, бізнесових та громадських інтересів у сфері використання й охорони земель [45].

Відповідно до основних проблем сільських територій, зусилля держави повинні зосереджуватися на створенні максимально сприятливого та прозорого середовища функціонування суб'єктів господарювання й життєдіяльності сільських жителів. Досягнути цього можна створенням повноцінного конкурентного ринкового середовища, що повинно стимулювати підвищення конкурентоспроможності продукції та послуг, сприяти створенню нових суб'єктів господарювання, нових робочих місць, залученню інвестицій у технічне переоснащення наявних підприємств, впровадженню сучасних технологій виробництва та управління.

Аналізуючи ефективність використання сільськогосподарських земель та зниження якості ріллі, треба зазначити, що основна причина є в низькому рівні фінансового та організаційного менеджменту, а також у корупційних схемах орендного використання земельних ресурсів [66].

Особливо актуальним у сучасних умовах є забезпечення самодостатності сільських територіальних громад, що спричинено дотаційністю більшості з них та неспроможністю адекватного фінансування всіх потреб розвитку сільських територій з державного бюджету. Забезпечення самодостатності не лише дасть змогу знизити навантаження на бюджетну систему, й стимулюватиме активізацію місцевих громад до участі в розвитку



власної території, підвищення ефективності використання фінансових та інших ресурсів.

Для підвищення рівня добробуту та якості життя мешканців сільських територій, зменшення диференціації рівнів життя міських жителів і сільських громад, розвитку підприємництва ринкової інфраструктури в сільській місцевості, підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва, розвитку соціальної сфери села, збереження селянства як носія української ідентичності, культури й духовності потрібно об'єднати зусилля всіх: територіальних громад, бізнесових агроструктур і представників інших організацій, які працюють на території села. Нині держава повинна активніше проявити свою регулятивну функцію, застосувавши всі наявні важелі в управлінні сільськими територіями й земельними відносинами.

Здобуття Україною незалежності зумовило потребу в перебудові взаємовідносин між центром і регіонами, формуванні системи управління регіональним розвитком, вирішенні всього спектра регіональних проблем.

Державна регіональна політика в Україні є складовою і невід'ємною частиною соціально-економічних заходів, спрямованих на стимулювання ефективного розвитку продуктивних сил регіонів, раціональне використання їхнього ресурсного потенціалу з метою підвищення життєвого рівня населення, охорони навколишнього природного середовища, вдосконалення території організації суспільства.

Якщо державні структури ще звертають увагу на розподіл чи іноді на розбазарювання земельних ресурсів, то питаннями охорони земель вже давно ніхто конкретно не займається.

Огляд наукових публікацій свідчить, що це питання постійно видозмінюється і потребує подальшого вивчення і вдосконалення. Фактично не розроблені теоретичні засади земельної реформи, не сформовані їх науково обґрунтовані моделі, не розроблений механізм екологізованого управління землекористуванням, не вирішене питання мобілізації коштів для постійного відновлення родючості ґрунту, захисту земель від деградації та тощо.

Перетворення, здійснені за останні роки в економіці України взагалі й в агропромисловому комплексі зокрема, суттєво змінили організаційно-правові та організаційно-територіальні форми

сільськогосподарських підприємств, порушили існуючу систему виробництва, праці й управління, знизили ефективність використання земельних та інших природних ресурсів.

Сьогодні в Україні для всіх землевласників і землекористувачів формується нове економічне середовище, яке спрямовує використання земель на одержання економічної вигоди. Внаслідок цього посилюється антропогенне навантаження на агроландшафти, активізуються деградаційні процеси, з'явилися і продовжують з'являтися землі, які не використовуються, через що зменшується їх цінність, певною мірою втрачено організацію агроландшафтів, що знижує ефективність їх використання.

Щодо земельних ресурсів, то для забезпечення продовольчої безпеки в Україні необхідно створити надійну та стабільну правову базу землекористування та управління земельними ресурсами. Однією з важливих умов здійснення землеохоронних заходів і забезпечення раціонального використання земель є поступове вилучення з інтенсивного обробітку деградованих земель, крутосхилів, ерозійнонебезпечних ділянок. Україна в системі землекористування повинна відмовитись від високої розораності, яка серед інших держав Європи є однією з найвищих.

Глобальною проблемою економічного розвитку всіх країн світу є забезпечення раціонального використання, охорони та відтворення природно-ресурсного потенціалу. Особливо гостро постає питання щодо оптимізації лісо-, водо- і землекористування. Враховуючи економічну, екологічну та біосфероформувальну роль земель водного і лісового фондів, їх еколого-економічна оцінка має важливе значення, особливо в умовах трансформації відносин власності, яка набула масштабності і незворотного характеру.

Формування ефективного використання та охорони сільськогосподарських земель, як нагальна важлива природничо-наукова, соціально-економічна та екологічна проблема, здійснюється на основі балансу між необхідними економічним зростанням та збереження земельних ресурсів. Більшість сучасних проблем землекористування, використання земельно-ресурсного потенціалу, екологічної напруги тощо є наслідком недосконалого управління використанням та охороною земель. Тому проблема ефективного землекористування є актуальною і потребує негайного вирішення. В основу організації ефективного використання земель

у сільському господарстві має бути покладений принцип прибуткового землекористування і, головне, – визначення екологічно можливих та економічно доцільних напрямів використання земель. Таким чином можна уникнути непродуктивних витрат і запобігти ризику заподіяння землям шкоди. Адже досить часто погіршення земель є незворотним процесом. Відповідно, у сучасних умовах використання землі в сільськогосподарському виробництві вважається ефективним, коли не тільки збільшується прибуток, вихід продукції з одиниці площі, підвищується її якість, знижуються витрати на виробництво з одиниці площі, підвищується родючість ґрунту, забезпечується охорона земель та навколишнього середовища, а головне, підвищується якість життя селян [96].

З огляду на сучасний стан використання земель, питання охорони земель, оптимізації використання і відновлення земельних ресурсів повинні бути піднесені до рівня державних пріоритетів у соціально-економічному розвитку України, найважливіших напрямів державної політики в галузі економіки та охорони навколишнього природного середовища. Припинення деградації і нераціонального використання земель не тільки відкриває значні резерви збільшення обсягів виробництва сільськогосподарської продукції, поліпшення соціального стану громадян, а й забезпечить суттєве оздоровлення екологічних умов життя.

Перехід до ринкових відносин, зміна форм власності потребують нових підходів до розробки шляхів збереження, відтворення й підвищення родючості ґрунтів. Нині землевласники повинні орієнтуватися на соціальні умови, враховуючи екологічні наслідки свого господарювання, та виконувати вимоги щодо захисту наданих їм в оренду ґрунтів від деградації, забезпечувати відтворення їх родючості [47].

На сьогодні через відсутність належного фінансування заходів, спрямованих на охорону навколишнього природного середовища, значна частина сільськогосподарських угідь втрачає свої властивості. На окремих земельних наділах спостерігається природне самозаліснення, ерозія та деградація ґрунтів. Ця проблема ще більше поглибилася у зв'язку з реформою місцевого самоврядування, яка передбачає фінансування заходів з охорони

навколишнього природного середовища за рахунок коштів місцевих бюджетів.

Як уже зазначалося розпорядженням Кабінету Міністрів України від 23 вересня 2015 року схвалено Концепцію розвитку сільських територій, якою визначено шляхи і способи розв'язання проблем сільських територій, серед яких передбачено сприяння розвитку державно-приватного партнерства для реалізації проєктів розвитку сільських територій та залучення інвестицій, і створення реєстру непродуктивних земель, які можуть бути використані для вирощування енергетичних культур [134].

При організації раціонального використання та охорони земель необхідні експертна інформація і системні дослідження, які потрібно зберігати в базі даних для подальшого аналізу їх правильності і врахування при організації використання земель на майбутнє. Для цього найкраще використовувати сучасні ГІС-технології, за допомогою яких можна відслідковувати зміни у створенні моделі раціонального землекористування, контролювати і вдосконалювати її.

Одним із найскладніших завдань землеустрою в сучасних умовах залишається вирішення проблем охорони земель. Необхідно кардинально змінити ставлення держави до охорони земельного фонду. Землю треба охороняти не лише від самовільного захоплення та розбазарювання, а й насамперед від деградації. Внаслідок припинення робіт з боротьби з ерозією ґрунтів, засоленням, заболо-ченням земель, забрудненням їх важкими металами та хімічними речовинами постійно зростають площі деградованих угідь. Катастрофічно знижується рівень гумусу. Ми фактично експлуатуємо родючість ґрунту, яка не належить нам, а є власністю наших дітей і онуків. Проблема охорони земель все більше переростає у проблему національної безпеки країни. Без участі держави у здійсненні землеохоронних робіт, без державного фінансування відповідних заходів нам не вдасться розв'язати таку важливу проблему [40].

Механізм управління земельними ресурсами формується системою заходів економічного впливу, які скеровані на реалізацію земельної політики держави, забезпечення прав землевласників і землекористувачів, встановлення соціально справедливої плати за землю, економічне стимулювання раціонального та ефективного

землекористування, введення економічних санкцій за нераціональне використання і погіршення екологічного стану земельних ділянок, на захист земельних угідь від псування, самовільного захоплення і безгосподарського ставлення до них.

У статті 19 Закону України «Про охорону земель» чітко визначено, що державний контроль за додержанням вимог законодавства про охорону земель здійснює центральний орган виконавчої влади, який забезпечує реалізацію державної політики із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів [131].

Ситуацію можна вирішити лише розробивши і застосувавши на практиці положення про державно-приватне партнерство в галузі фінансування заходів щодо раціонального використання та охорони земель, оскільки без залучення коштів власників, орендарів земельних ділянок, інвесторів, органів місцевого самоврядування і органів виконавчої влади зрушити це питання односторонньо не під силу жодній структурі. Не буде позитивних зрушень у питаннях охорони земель, якщо використання сільськогосподарських угідь буде проводитися без землевпорядної документації.

Впровадження приватної власності на землю, формування ринку землі потребують чіткого економічного механізму регулювання земельних відносин. Відсутність чіткої ефективної системи правового регулювання процесу використання земель, відсутність економічних нормативів, регламентів та контролю за їх дотриманням є причиною виникнення багатьох конфліктних ситуацій, численних невиправданих втрат, економічних збитків та, найголовніше, порушення екологічної стабільності природного середовища. Основною умовою подолання негативних наслідків земельної реформи в Україні є повернення, в обов'язковому порядку, до складання проєктів землеустрою.

Землеустрій у сучасних умовах повинен бути не тільки системою технічних заходів щодо перерозподілу земель, а й дієвим засобом досягнення екологічної стійкості навколишнього природного середовища в гармонійному поєднанні економічних, соціальних та естетичних інтересів суб'єктів земельних відносин. Потрібно підняти роль землеустрою і в правовому забезпеченні

системи земельних відносин шляхом розробки, прийняття і реалізації необхідних законів та нормативно-правових актів.

Беручи до уваги те, що частина земельних часток (паїв), проєктних доріг використовуються без належного документального оформлення, або взагалі без оформлення, то офіційні статистичні дані про використання земель є дещо викривленими. А за цими офіційними статистичними даними стоять люди – власники земельних часток (паїв), які нічого не отримують за самовільне використання їхніх земельних ділянок. Тому подальший розвиток земельних відносин повинен сприяти всебічному захисту й гарантуванню прав селянам – орендодавцям шляхом поліпшення їх правової обізнаності. Також потрібно розробити і застосовувати дієві механізми відповідальності за недотримання орендарями умов договорів оренди, передусім щодо раціонального використання і охорони земель.

У сучасних умовах господарювання на селі земельні відносини зазнали значних змін. Трансформація земельних відносин відбувається, по суті, за практично незмінної правової бази.

Однак значна частина представників органів влади, політиків і науковців не бачить чи не хоче бачити змін, вони продовжують, за старими стандартами, шукати підходи до створення нових землеволодінь і землекористувань. Хоча відомо, що при приватній власності на земельні частки (паї) на орендованих землях землеволодінь, як таких, не існує і не може існувати. Володіння – це право визначеного суб'єкта володіти земельною ділянкою з усіма юридичними наслідками: володіти, розпоряджатися і користуватися земельною ділянкою або її частиною, дарувати, закласти або передати в спадщину і тощо [169]. А з орендованою землею вчиняти такі дії орендар немає права, відповідно таке агроформування не може називатися землеволодінням.

Класичне визначення проєкту землеустрою щодо створення нових землеволодінь і землекористувань звучить так, що це сукупність правових, економічних та технічних документів, що забезпечують створення територіальної основи для ефективного функціонування того чи іншого землеволодіння, землекористування з урахуванням вимог щодо раціонального використання та охорони земель. Порядок розробки проєкту

передбачає: визначення розміру землекористувань, їх формування і розміщення; розташування господарських центрів у разі створення нових агроформувань; визначення видів, площ і співвідношення угідь у складі землекористувань; установа (відновлення) меж землекористувань; складання схем внутрішньогосподарської організації території; обґрунтування екологічних обмежень у використанні земель [22].

Такий підхід до створення землеволодінь і землекористувань був при колгоспно-радгоспній системі господарювання, яка вже чверть століття як відійшла в історію.

За 30 років земельної реформи ми пережили різні підходи землевпорядних органів до вдосконалення земельних відносин. Землевпорядники паювали поля, нищили сівозміни і господарства, до створення яких вони до початку земельної реформи докладали чималих зусиль і творчої наснаги. Та й сама земельна реформа не передбачає поєднання природних, економічних, соціальних та інших чинників за умови інтегрованого збалансованого поєднання державних інтересів та інтересів власників земельних наділів.

Потрібно відкрито сказати, що сьогодні ні органи державної влади, ні органи місцевого самоврядування не мають важелів впливу на формування сільськогосподарських структур. Нові агроформування, здебільшого створюються стихійно, практично без участі представників влади, що сприяє виникненню багатьох проблем у цьому процесі, насамперед з обліком і охороною земель.

І розміри площ земельних ділянок, і спеціалізація господарств, і оренда земельних паїв, навіть і в кількох адмінрайонах одним орендарем, залежать лише від орендаря. І тільки орендар одноосібно вирішує, як йому господарювати, використовувати землю. А використовує орендар землю так, щоб одержати максимальні прибутки. Усі інші підходи до використання землі, у тому числі й питання охорони земель і підвищення її родючості, відходять на другий план.

Нинішній стан земельних відносин надалі триватиме не може. Селянин повинен знати, на чийй землі він працює і кому належить кінцевий продукт його особистої праці. Наука давно довела, що форма власності (особиста, державна) в ефективності виробництва жодної ролі не відіграє. Ефективна і та, й інша. Значення має лише

форма реалізації прав власності і кому належить кінцевий продукт від її реалізації.

Земельна реформа в Україні ставила за мету створити в державі справжнього господаря – власника земельного паю. А вийшло все навпаки. Створені сприятливі умови не власникам землі, а орендарям. Зрозуміло, що вигідніше орендувати землю, ніж її купувати. Оренда землі, замість її купівлі, забезпечує орендареві істотну економію стартових коштів, дозволяє швидше пристосуватися до коливань ринкової кон'юнктури.

Тому подальший розвиток орендних земельних відносин має бути спрямований на захист прав орендодавців, які, відповідно, повинні знати свої права. Для цього, потрібно в усій державі організувати проведення правового всеобучу населення, на державному рівні активніше проводити формування нової та вдосконалення існуючої бази земельного законодавства. Згадане реформування земельних відносин у сучасній Україні має відбутися в порівняно короткі терміни і забезпечити значний ефект не тільки агропромислому комплексу, але й загалом економіці країни [164].

Наступив час приводити зруйновану господарку до нормального стану. Із паїв треба формувати повноцінні агрогосподарства, які відповідали б світовим стандартам. З приводу цього в землевпорядному лексиконі навіть з'явився новий термін – консолідація земель. При цьому принципово змінилася ситуація з розробкою і впровадженням проєктів землеустрою, з оптимізацією схем організації території. Для проведення цих робіт можна використовувати й зарубіжний досвід.

Зараз консолідація земель проводиться в багатьох країнах у значному обсязі. Це насамперед країни Північної Європи (Швеція, Фінляндія, Норвегія), Польща (південні райони) та інші.

Роботи здійснюються на основі спеціальних землевпорядних проєктів з консолідації земель. Їх розробляють державні або приватні компанії (підприємства), що мають відповідні ліцензії на ці землевпорядні дії [40].

В Україні, особливо останніми роками, в основу земельної політики покладені не наукові принципи й вимоги, а певні політичні установки. Земельні перетворення здійснювалися в дуже короткий термін, авральними методами й, незважаючи на



попередження вчених і громадськості, зовсім не достатньо обґрунтовані із соціального, економічного й екологічного погляду. У процесі перерозподілу земель були відсутні передпроектні розробки, техніко-економічні обґрунтування й розрахунки, спеціальні проекти. Прикладом може слугувати те, що при приватизації сільськогосподарських підприємств практично не зачіпалося головне питання – утворення (формування) їх землекористування. Це дає підставу вважати проведену приватизацію землі багатьох сільськогосподарських підприємств некоректною і, за своєю суттю, економічно та екологічно не виправданою [169].

Орендарі земельних паїв, які сьогодні є основними землекористувачами на селі, безкоштовно використовують надбання попередніх користувачів землі, а саме: родючість ґрунту, виробничу і соціальну інфраструктуру, при цьому не тільки не розвивають її, а практично мало що роблять для утримання її в нормальному стані.

Щоб не допустити кінцевої руйнації надбань попередніх землекористувачів, насамперед в особі держави, остання змушена втрутитись у цей процес, створивши відповідні підходи, норми, правила, які повинні стати основою під час створення агроформувань.

Потрібно докорінно перебудувати організаційні засади охорони земельного фонду. Зокрема, охорона земель, на яких виробляється сільськогосподарська продукція, повинна бути невід’ємною складовою технологічних процесів ведення землеробства, а керувати цим процесом повинно Міністерство аграрної політики та продовольства України [22].

Усі заходи мають виконуватися в рамках проектів землеустрою, які повинні стати основою використання й охорони земель у сільськогосподарських організаціях, а їх розробка і реалізація повинна контролюватися відповідними державними органами.

Незалежно від форм господарювання й власності проект землеустрою має давати власникові землі можливість гнучкого господарювання та використання її у конкурентних умовах. Тому в результаті розробки і подальшої реалізації вказаного проекту слід насамперед створити ерозійно стійкий каркас агроландшафту, який

повинен забезпечити підтримання агроєкосистеми у стійкому стані за рахунок здійснення спеціальних природоохоронних заходів і технологій, а також регулювання господарських чинників [80].

Однією з найважливіших вимог, які ставляться перед землевпорядкуванням, є створення організаційно-територіальних умов для раціонального використання земель. З цією метою під час проведення землевпорядних робіт повинні враховуватися не тільки економічні умови суб'єкта господарювання, а і природно-кліматичні і ґрунтово-меліоративні чинники. Для попередження вразливості сільськогосподарського виробництва від природно-кліматичних умов і адаптації його до цих умов обов'язково потрібно розробляти комплексну систему землевпорядних заходів, яка має бути складовою проєкту землеустрою.

Однак треба розуміти, що держава не буде виділяти з державного бюджету кошти приватним господарствам для виготовлення проєктів землеустрою. Приватні землевласники повинні самі обирати проєкти, а землевпорядна служба має запропо-нувати їм декілька моделей землеустрою для їхніх територій і декілька шляхів їх впровадження [13].

Виходячи з важливості сільськогосподарських угідь як основного стратегічного ресурсу держави, який забезпечує її безпеку з позиції продовольчого забезпечення, потрібно розглядати державну підтримку як необхідну умову нормального розвитку сільського господарства, зумовлену особливостями цього розвитку і його тісного зв'язку та залежністю від навколишнього природного середовища.

Відповідно, у сучасних умовах використання землі в сільськогосподарському виробництві вважається ефективним, коли не тільки збільшується прибуток, вихід продукції з одиниці площі, підвищується її якість, знижуються витрати на виробництво одиниці продукції, а й підвищується родючість ґрунту, забезпечується охорона земель та навколишнього природного середовища, а головне, підвищується якість життя селян.

Для Української держави процес з утворення чи вдосконалення землекористувань є відносно новим і практично не відпрацьованим. Поки що спеціальної державної політики об'єднання, чи консолідації, земельних часток (паїв) немає, але така

стратегія вже на часі. На часі і вирішення проблеми фрагментації землі.

Це спонукає до обов'язкового розроблення і виконання цільових державних програм з інвентаризації, оцінки екологічного стану сільськогосподарських угідь та розробки проєктів землеустрою для кожного окремо взятого агроформування.

Землеустрій повинен забезпечити проведення соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональну організацію території адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил.

Однак підходи до розроблення проєктів землеустрою щодо наукової організації використання земель сільськогосподарського призначення в агроформуваннях повинні бути іншими, а саме:

- за обсягами проєкти мають бути не такими об'ємними, без надлишкової деталізації окремих положень і зрозумілими для користувачів. Відповідно повинна зменшитись і вартість таких проєктів;

- проєктом землеустрою мають бути в категоричній формі виписані умови раціонального, екологічно безпечного використання земель сільськогосподарського призначення.

Крім цього, на державному рівні повинно бути правове забезпечення вдосконалення системи земельних відносин завдяки розробленню, прийняттю і реалізації необхідних законів та нормативних актів.

Одночасно необхідно підвищувати відповідальність органів землеустрою на всіх рівнях за раціональне використання і збереження сільськогосподарських угідь та своєчасне проведення заходів по відновлення родючості ґрунтів, попередження їх деградації.

Як уже зазначалося під час проведення земельної реформи в Україні поряд з позитивними результатами проявилися й недоліки в організації раціонального використання земель, погіршилися екологічні показники. Не до кінця вирішено в законодавчому порядку: використання невитребуваних земельних часток (паїв); паїв померлих громадян, спадкоємці яких не оформляють право власності на успадковані землі; земель під проєктними дорогами,

лісосмугами тощо. Вирішення перелічених проблем, як і деяких інших, при проведенні земельної реформи покладалося на ринкову саморегуляцію економічних процесів, однак ринкова саморегуляція не спрацювала, а якщо і спрацювала, то не в бік поліпшення раціонального використання земель. Цими землями, в основному, самовільно користуються землекористувачі, які за їх використання офіційно нікому і нічого не платять, одержуючи значні прибутки.

Зміни земельних відносин, що відбулися за час проведення земельної реформи в Україні, створили низку соціальних, економічних, правових і, особливо, екологічних проблем землекористування. Одним з негативних результатів для економіки України виявилася фрагментація та роздрібненість земель, що перешкоджає розвитку цивілізованих земельних відносин у державі. Усі ці проблеми негативно впливають на ведення сільськогосподарського виробництва, погіршують результати виробничої діяльності селян, що призводить до їх прогресуючого зубожіння.

Ця ситуація зумовлена тим, що більшість органів виконавчої та законодавчої влади, які реалізують державну екологічну політику та політику регулювання природокористування, надзвичайно мляво реагують на наукові розробки економістів-екологів [105]. Невтручання органів влади у вирішення екологічних проблем погіршує відтворювальні процеси в аграрному секторі економіки, особливо в питаннях відтворення земельних ресурсів.

Формування напрямів регулювання процесів землекористування повинно ініціюватись на місцевому рівні. При цьому основою є виникнення та розвиток інституту землекористування. Під інститутом землекористування розуміють сукупність сталих формальних та неформальних правил, норм, процедур усіх учасників процесів землекористування – органів місцевого самоврядування, державного управління, юридичних та фізичних осіб тощо [62].

За відсутності реальних можливостей господарювання на своїх земельних частках (паях) селяни змушені передавати свою землю в оренду, яка здійснюється, в основному, в умовах монопольного диктату орендарів. Класична економічна теорія виділяє три основні складові землеробства: праця, земля і дохід,

кожна з яких є учасником виробництва і отримує відповідні результати праці: заробітну плату, земельну ренту і відсотки.

На жаль, сьогодні ефективність розвитку земельних відносин оцінюється лише обсягом одержаних матеріальних і фінансових ресурсів. Відомо, що оренда землі в Україні найвигідніша зарубіжним інвесторам, оскільки орендна плата за землю не відповідає реальній ринковій ціні.

За умов правової невизначеності реальними власниками землі стають так звані інвестори, які нажили кошти на нафтогазовому та інших видах бізнесу і входять до складу так званих олігархів. І так земля поступово переходить до рук тих, хто її ніколи не обробляв і не оброблятиме, а селянин як був батраком, так ним і залишився [7]. Тому й господарювання на землі таких структур зводиться лише до одержання максимальної економічної вигоди, зовсім забувши про охорону земель. Починаючи з перших років незалежності України, питанням охорони земель, особливо сільськогосподарського призначення, стало приділятися дедалі менше уваги з боку держави, а сільськогосподарські товаровиробники практично припинили здійснювати заходи щодо охорони ґрунтів. Щоб виправити цю ситуацію, потрібно на законодавчому рівні розробити механізм вилучення земель, які орендарями використовуються незадовільно.

Сьогодні вже відомо всім, що в основу земельної реформи було покладено хибний методологічний принцип – подрібнення земельних масивів. У результаті погіршилися умови для ефективного використання землі. Виникає запитання: як вплинула ринкова економіка на саморегуляцію такої ситуації? Виявляється вплинула, однак, на нашу думку, негативно. Так, у процесі проведення земельної реформи в Україні створилися сприятливі умови для організації різних форм господарювання, зокрема й агрохолдингів.

Не пропонують відповідні структури органів виконавчої влади застосовувати консолідацію земель для вдосконалення земельних відносин, і взагалі в державі відсутній закон про консолідацію земель.

Консолідація земель майже в усіх країнах Європи була складовою земельної реформи, за якої власники в межах території, на якій розроблявся проєкт консолідації, відмовлялися від своєї

землі й одержували нові консолідовані земельні ділянки відповідної вартості [185].

Консолідація земель сільськогосподарського призначення охоплює сукупність юридичних, соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на оптимізацію розмірів і розміщення земельних ділянок з метою організації раціонального і найбільш ефективного використання землі в інтересах власника або землекористувача та суспільства в цілому.

Спрощена консолідація земель, що застосовується в деяких країнах, полягає в оптимізації сільськогосподарського сектору за допомогою перерозподілу або заміни ділянок і надання додаткових земель із земельних банків [40].

В Україні поки що відсутні земельні банки. Однак для спрощеної консолідації земель можна було б використовувати землі запасу сільських та селищних рад, значно розширивши їхні площі за рахунок невитребуваних паїв, земельних часток (паїв) померлих громадян, земель під проєктними дорогами, лісосмугами тощо. Концептуальні основи консолідації земель визначаються стратегічною позицією, а саме системною організацією простору, що передбачає застосування методів поєднання економічних, екологічних та соціальних параметрів господарської діяльності в межах певного топографічного простору.

Статтею 19 Земельного кодексу України [60] визначено, що за основним цільовим призначенням землі поділяються на дев'ять основних категорій. У п. 2 цієї статті зазначено, що «земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадян чи юридичних осіб, можуть перебувати у запасі». Варто наголосити, що ці землі не є «нічийними»: вони перебувають або в комунальній, або в державній власності. Землі запасу, за чинним Земельним кодексом, не є окремою категорією земель і можуть мати будь-яке цільове призначення.

Повноваження органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок у власність або користування чітко визначені статтею 122 Земельного кодексу України [60]. Так, сільські, селищні, міські ради передають земельні ділянки у власність або користування із земель комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб. Обласні, районні ради передають земельні ділянки у

власність або у користування з відповідних земель спільної власності територіальних громад для всіх потреб.

Центральний орган виконавчої влади з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр) та його територіальні органи розпоряджаються землями сільськогосподарського призначення державної власності за межами населених пунктів. Доцільно цілеспрямовано формувати агропромислові кластери з високим рівнем спеціалізації та концентрації провідних у регіонах галузей агропромислового виробництва для найповнішого використання природних і просторових переваг сільських територій, а на цій економічній базі розбудовувати соціально-економічні кластери для створення гідних умов життєдіяльності сільських жителів і формування привабливого обличчя українського села [143].

Саме з таких процесів землевласників мають формуватися нові адміністративно-територіальні утворення. Має проводитися розумна адміністративно-територіальна реформа, яка повинна йти одночасно і зверху, і знизу, а не так, як проводиться земельна реформа – тільки зверху, коли відсоток розпайованих земель став головним показником у роботі органів виконавчої влади і місцевого самоврядування.

## **2.3. ІНСТИТУЦІОНАЛЬНІ ЗАСАДИ ФОРМУВАННЯ РЕГІОНАЛЬНОЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ПОЛІТИКИ**

### *Рижок З.Р.*

Розробка раціонального інституційного забезпечення державної регіональної політики використання земельних ресурсів набуває особливого значення для сучасної України. Успішне здійснення соціально-економічних перетворень у державі значною мірою залежить від тісної взаємодії центральних та місцевих органів виконавчої влади з органами місцевого самоврядування, раціонального поєднання загальнодержавних інтересів з інтересами й особливостями регіонів, ефективним використанням їхнього природно-ресурсного, зокрема земельного, трудового, науково-технічного та виробничого потенціалів.

Відсутність обґрунтованої регіональної політики на початковому етапі становлення незалежної України призвела до зростання диспропорцій між регіонами України щодо рівня розвитку економіки, освоєння територій, економічної ситуації. Донедавна це питання залишалося поза увагою. Правомірно стверджувати, що утвердження економічного зростання багато в чому має істотну регіональну специфіку, що є основним критерієм для спрямування дій місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування на створення й підтримку сприятливого середовища для розвитку землеводінь і землекористувань, вдосконалення правового регулювання земельних відносин.

Однією з основних проблем є відсутність інституційних умов для розвитку регіонів та успішного впровадження комплексних структурних реформ на регіональному рівні за допомогою зміцнення конкурентоспроможності регіонів та ефективного використання їхнього земельно-ресурсного потенціалу. Створення інституційних умов формування регіональної земельної політики є багатоаспектним комплексним завданням, що потребує значної кількості ґрунтовних наукових досліджень й вироблення відповідної системи заходів, подальшого пошуку рішень щодо шляхів вирішення проблем реформування земельних відносин.

Поставлено за мету проаналізувати інституційні засади раціонального й ефективного використання земельних ресурсів,



створення умов для суттєвого збільшення соціального, інвестиційного і виробничого потенціалів землі, перетворення її у самостійний чинник економічного зростання регіону.

Сталий розвиток економіки слід забезпечувати як на регіональному рівні, так і в конкретних галузях виробництва, зокрема в землекористуванні. Однак сьогодні, на етапі економічних перетворень у державі ще не стало пріоритетом реформувати управління регіональним розвитком, оптимально поєднувати загальнодержавні інтереси з регіональними та місцевими, підвищувати роль місцевого самоврядування, забезпечувати розвиток територій на регіональному та місцевому рівнях [13]. На жаль, зараз в Україні у галузі земельних відносин, використання та охорони земель практично відсутні інституціональні рамки сталого розвитку, які повинні збалансовано інтегрувати три його аспекти: екологічний, соціальний та економічний. Одночасно земля як чинник економічного росту і як природний ресурс дотепер залишається недооціненою [165]. Головний шлях до цього – екологізація сільськогосподарського виробництва та регуляторна роль держави у вирішенні соціально-виробничих проблем. Стратегічними завданнями земельної політики мають стати забезпечення вискоєфективного використання сільськогосподарських угідь, всебічної охорони та розширеного відтворення родючості ґрунтів, вирішення продовольчої проблеми в країні [13].

За організаційною сутністю регіональна політика являє собою сукупність організаційно-правових та економічних заходів, які за допомогою відповідних адміністративних важелів та фінансово-економічних інструментів забезпечують стимулювання ефективного, пропорційного та збалансованого розвитку економіки регіонів, раціональне та економне використання їхнього ресурсного потенціалу з метою підвищення життєвого рівня населення. Ця політика зорієнтована на реалізацію системи довгострокових і поточних цілей соціально-економічного розвитку, визначених державою, а також містить комплекс відповідних державних рішень (законів, постанов, інших нормативних актів) та заходів, спрямованих на досягнення цих цілей з використанням економічних важелів [145]. Ці заходи спрямовані на економічне зростання та збільшення національного багатства країни за рахунок

ефективного використання природно-ресурсного потенціалу кожного регіону, а також досягнення збалансованості, стабільності та однорідності національного економічного простору в ринкових та перехідних до ринку умовах.

Основні напрями вдосконалення земельних відносин і формування регіональної земельної політики сформовано в монографії Л. Я. Новаковського та М. І. Шквиря. Головною метою управління земельними ресурсами країни на державному рівні вчені виділяють створення і забезпечення функціонування системи земельних відносин і землекористування в регіонах, що дає змогу при забезпеченні достатнього рівня соціальних та екологічних умов життя населення, ефективності розвитку підприємницької діяльності, забезпечення умов збереження і відновлення властивостей навколишнього середовища, у тому числі земельних ресурсів, отримувати максимум фінансових надходжень до регіонального бюджету [98]. Досягнення поставленої мети неможливе без створення інституційних передумов для нормативно-правового регулювання в земельно-ресурсній сфері, впорядкування системи існуючих державних інституцій, формування інституту обмежень у використанні земель, розмежування повноважень між органами державної влади та місцевого самоврядування.

Відповідно до поставленої мети на сучасному етапі розвитку країни передбачається вирішення таких основних цілей, як максимальне використання природних, зокрема земельних, ресурсів, що мають особливо важливе стратегічне значення для держави з метою вирівнювання умов соціально-економічного розвитку адміністративно-територіальних утворень, запобігання забрудненню навколишнього середовища, екологізації регіонального землекористування, шляхом здійснення на інноваційній основі структурної перебудови економіки регіонів з урахуванням особливостей їхнього земельного потенціалу для наповнення місцевих бюджетів від використання земельних ресурсів.

Вирішення проблем регіонального розвитку, становлення місцевого самоврядування та вдосконалення відносин «центр–регіони» перебуває в площині інституційного і правового поля та потребує формування і реалізації державної регіональної земельної

політики, чіткого розподілу функцій та координування діяльності центральних і місцевих органів виконавчої влади й органів місцевого самоврядування. Реформування системи державного управління та місцевого самоврядування має відбуватися в напрямі створення децентралізованої моделі організації влади, спроможної ефективно впливати на процеси соціально-економічного розвитку територій в умовах ринкової економіки, забезпечувати надання управлінських послуг населенню на рівні європейських стандартів.

Концепція децентралізації передбачає заміщення в інституційному та функціональному аспектах моделі централізованої державної влади на управління системою органів місцевого самоврядування, що реалізують об'єднані територіальні громади. Децентралізація влади створить можливості для розвитку регіонів, територіальних громад та суб'єктів сільськогосподарської діяльності на місцевому рівні. Структурно-функціональну діяльність органів управління землекористуванням на всіх ієрархічних рівнях [46] (від органів центральної виконавчої влади до територіальних громад) при переході до децентралізованої моделі управління наведено на рис. 2.1.

Проект Закону України № 3510 «Про віднесення земель державної власності за межами населених пунктів до комунальної власності об'єднаних територіальних громад» [122] передбачає формування земель комунальної власності в межах і за межами населених пунктів. Водночас у законопроекті № 4355 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розширення повноважень органів місцевого самоврядування з управління земельними ресурсами та посилення державного контролю за використанням і охороною земель» [118] запропоновано розширити повноваження органів місцевого самоврядування у сфері земельних відносин за рахунок обмеження органів виконавчої влади, а саме за рахунок того, щоб передати сільським, селищним та міським радам землі державної власності за межами населених пунктів у комунальну власність (крім земель оборони та земель природно-заповідного фонду), а також право погоджувати зміну цільового призначення земельних ділянок приватної власності не тільки в межах населеного пункту, а й поза ним.

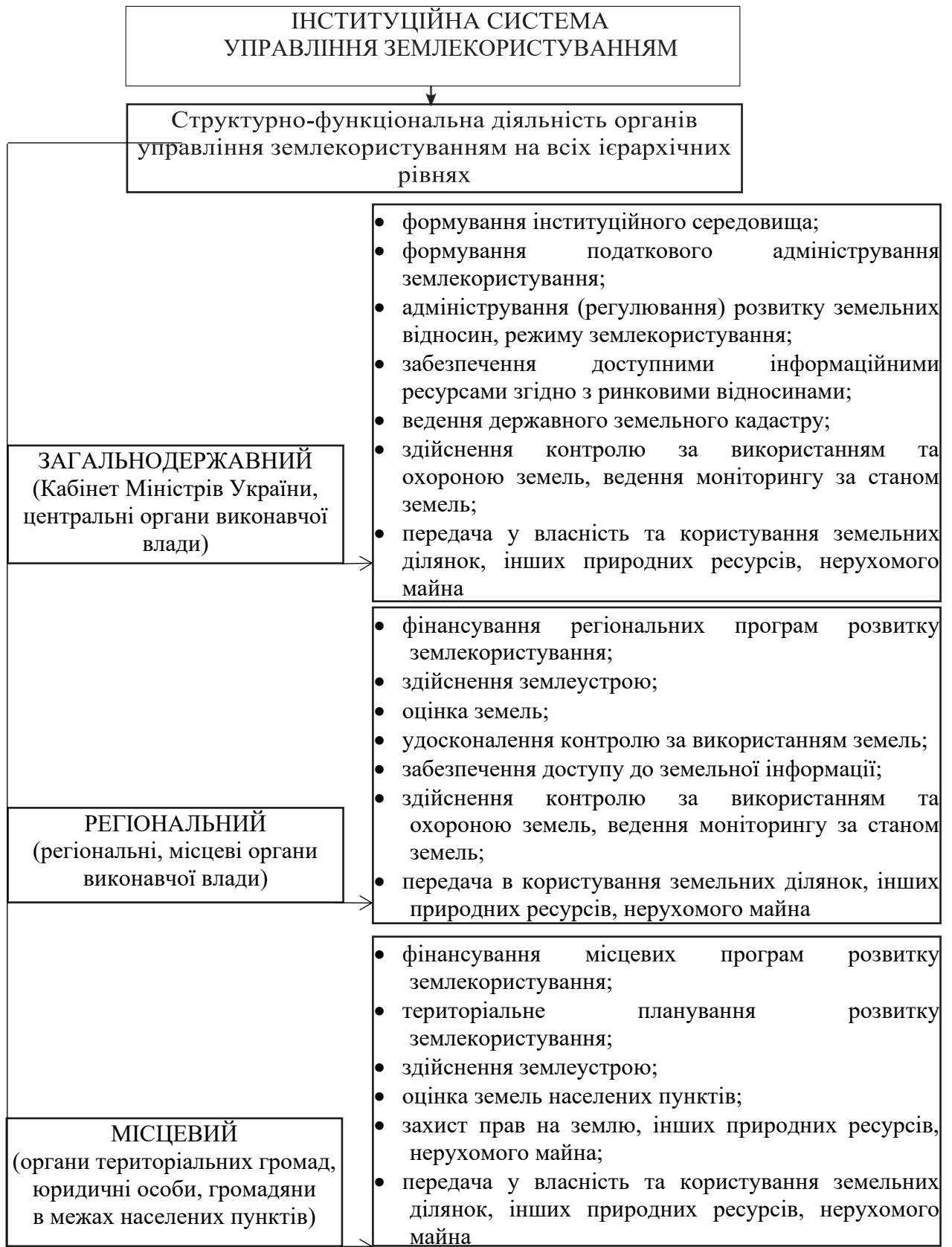


Рис. 2.1. Логічно-смысловая схема структури інституційної системи управління землекористуванням [46].

Перерозподіл функцій управління центральних органів виконавчої влади, місцевого самоврядування між новоутвореними територіальними громадами потребує реалізації їхніх повноважень за функціональним призначенням в галузі земельних відносин та охорони земель, що запропоновано на рис. 2.2.

Проблеми інституційного забезпечення державної земельної політики на регіональному і місцевому рівнях пов'язано з незавершеністю формування сільськогосподарських формувань нового типу на землях приватної форми власності. На сьогодні відсутнє чітке розмежування земель державної і комунальної форм власності. Місцеві органи влади не мають належного законодавчого забезпечення та фінансової бази для вирішення проблем регіонального й місцевого розвитку. Організація земельних відносин повинна виходити з динамічної взаємодії між різними суб'єктами господарювання на території регіону, що потребує просторової форми організації управління, яке найповніше відповідатиме природним і соціально-економічним умовам та забезпечить повний цикл розширеного відтворення. Адже дія чинників розвитку земельних відносин, своєю чергою, зумовлює формування економічних умов для виробництва сільськогосподарської продукції суб'єктами господарювання, що й визначає їх структуру в регіоні. Вони охоплюють рівень життя населення, демографічну ситуацію, питання комплексного соціально-економічного розвитку, а також стану навколишнього природного середовища [11].

Пріоритетними напрямками вирішення цих проблем є вдосконалення державного регулювання у сфері земельних відносин, відповідних правових, організаційних, економічних та інших механізмів, а також підвищення ролі та відповідальності місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування за вирішення покладених на них повноважень та завдань. Регіональна земельна політика повинна охоплювати питання щодо забезпечення прав землевласників і землекористувачів, встановлення земельного податку та орендної плати за землю, ринкової вартості землі, економічного стимулювання раціонального та ефективного землекористування, компенсаційних платежів та виплат у разі вилучення й консервації земель, плати за підвищення якості земель, введення економічних

санкцій за нераціональне використання і погіршення екологічного стану земельних ділянок, припинення деградації ґрунтів і зростання їх родючості.

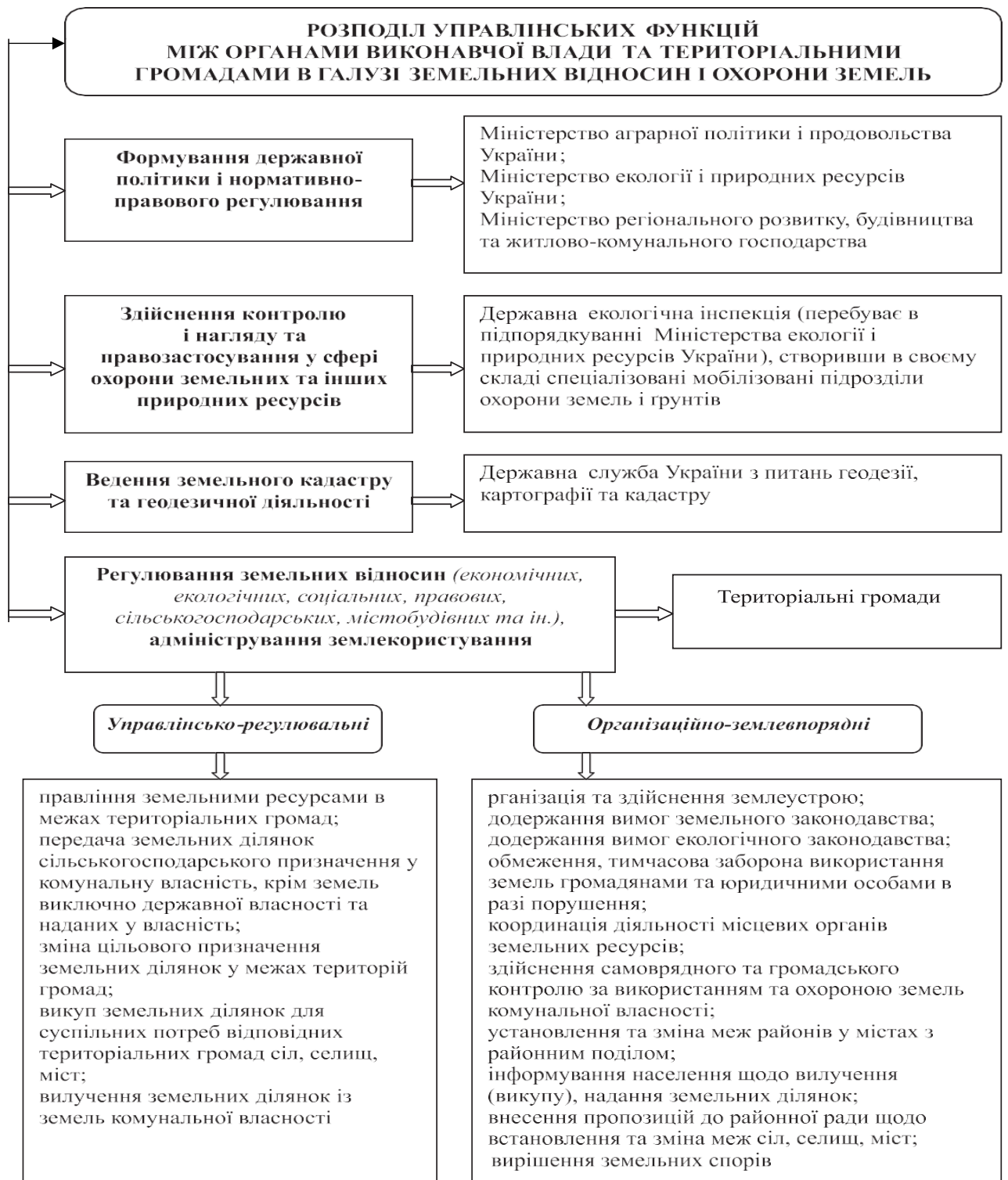


Рис. 2.2. Структурно-логічна схема розподілу повноважень органів виконавчої влади, територіальних громад у сфері регулювання земельних відносин та охорони земель [46]

Важливим аспектом розроблення економічної політики в регіоні є комплексний розвиток, що реалізується на основі раціонального використання всіх територіальних ресурсів багатоцільового призначення. Адже пріоритетними цілями державної регіональної політики є збільшення національного багатства завдяки найефективнішому використанню природно-ресурсного, економічного, трудового й наукового потенціалу кожного регіону та, як наслідок, поступове вирівнювання і зближення регіонів з різним рівнем комплексного розвитку територій [145]. Основними заходами такого реформування є вдосконалення управління земельними ресурсами, подолання різниці у рівні розвитку центральних і периферійних сільськогосподарських районів, підвищення рівня життя селян та економічного розвитку сільських територій.

Розвиток земельних відносин визначає продумана еколого-економічна політика держави, ключовою ланкою якої є раціональне використання і охорона земель.

Відповідно до перспектив розвитку економіки, поліпшення організації територій і визначення напрямів раціонального використання земель та їх охорони в цілому в державі, регіонах та інших адміністративних утвореннях, використання земель планують з метою вдосконалення їх розподілу, що у правовій доктрині [60] являє собою діяльність уповноважених органів державної влади та місцевого самоврядування, що полягає у створенні та втіленні перспективних програм (схем) використання та охорони земельних ресурсів з урахуванням екологічних, економічних, історичних, географічних, демографічних та інших особливостей конкретних територій, а також у прийнятті та реалізації на цій основі відповідних рішень. Планування і організація раціонального використання й охорони земель забезпечить їх оптимальний розподіл між галузями виробництва та для народногосподарських потреб, максимальне збереження найцінніших сільськогосподарських угідь, підвищення їхньої родючості, здійснення протиерозійних і протисельових заходів, проведення рекультивациі земель.

Варто звернути увагу на те, що інституційні засади земельної політики формулюють у законодавстві та нормативно-правових документах, відповідно до яких розробляють концепції і стратегії,

що конкретизують у планах і програмах раціонального використання земель, і, як наслідок, впроваджують у формі проєктів землеустрою. Логічно-смыслову схему формування та реалізації регіональної земельної політики показано на рис. 2.3.

Регіональні програми повинні бути спрямовані на комплексне вирішення питань розвитку та підтримки нових форм господарювання на землях приватної форми власності в межах повноважень місцевих органів влади, а саме вдосконалення нормативно-правової бази; зменшення податкового тиску; впровадження системи фінансово-кредитної та ресурсної підтримки селянських господарств; сприяння розвитку інфраструктури для підтримки господарств нового типу [11].

Для забезпечення планування і охорони земель регіону здійснюють розробку й реалізацію проєктів землеустрою, що забезпечують їх науково обґрунтований перерозподіл та використання, що є чи не основним важелем управління земельними ресурсами на місцевому рівні.

Раціональне та ефективне використання земельних ресурсів потребує цілеспрямованого управління. Тому правомірною є констатація необхідності виділення кола питань, що стосуються регулювання земельних відносин. Саме тому доцільно виділити регіональну земельну політику держави.

Регіональна земельна політика – це система організаційно-правових та економічних заходів, що здійснюють центральні та регіональні органи влади з регулювання земельних відносин на регіональному рівні на основі ефективного використання наявного земельно-ресурсного потенціалу [98]. Ми розглядаємо цей термін як сукупність цілей та завдань, визначених органами виконавчої влади та місцевого самоврядування, територіальними органами земельних ресурсів у стратегії, що охоплює значний проміжок часу й спрямована на досягнення поставленої мети та встановлення вектора розвитку земельних відносин за допомогою засобів і методів, сформульованих у загальнодержавних і регіональних програмах ефективного використання земельних ресурсів.





Рис. 2.3. Логічно-смысловая схема формування та реалізації регіональної земельної політики

Джерело: розроблено автором

В основу земельної політики регіонального розвитку щодо створення системи державного регулювання екологічно орієнтованого землекористування мають бути покладені такі положення [48]:

1) питання охорони земель та довкілля повинні вирішуватися методами земельної й регіональної політики щодо регулювання екологічного розвитку землекористування;

2) збереження природно-ресурсного й екологічного потенціалу повинно поєднуватися зі збільшенням віддачі (доходів держави, місцевого самоврядування) від землекористування;

3) основними критеріями ефективності землекористування мають стати ринкова вартість землі й економічна оцінка земель, а також потенційні збитки, що спричинені заподіянням екологічного збитку. Для їхнього визначення необхідне вдосконалення методології оцінки землі, природних ресурсів й екологічних функцій екосистем;

4) умови землекористування повинні бути жорстко обмежені вимогами охорони довкілля й покращання добробуту людей, які проживають на відповідній території;

5) поставлених цілей екологічно орієнтованої земельної політики слід домагатися землевпорядними та економічними методами, що базуються на зонуванні земель за типами землекористування та їх землеустрої, встановленні земельних платежів, адекватних земельній ренті, ренті від використання асиміляційного потенціалу (плата за забруднення) і відшкодуванні заподіяного екологічного збитку.

У результаті регіональна земельна політика забезпечує реалізацію таких основних заходів [145]:

- 1) вивчення та оцінка внутрішнього земельного потенціалу кожного регіону, розроблення комплексних правових, організаційних, економічних та інших механізмів його ефективного використання;
- 2) подальше здійснення земельної реформи та забезпечення розвитку земельних відносин з урахуванням місцевих природно-географічних умов використання земель;
- 3) розмежування земель державної та комунальної власності;
- 4) удосконалення виробничих відносин за галузями спеціалізації у регіоні;
- 5) розвиток ринку земель, створення умов для розвитку конкуренції, забезпечення прозорості операцій із землею та зменшення інвестиційних ризиків за її використання;
- 6) удосконалення орендних земельних відносин та системи справляння плати за землю;
- 7) розвиток іпотеки землі;
- 8) удосконалення методичної бази оцінки земель;
- 9) проведення моніторингу земель, поліпшення організації контролю за раціональним використанням та охороною земель;

10) підвищення ефективності регіональної системи управління земельними ресурсами внаслідок шляхом функціонального землекористування і його структурної перебудови відповідно до сталого розвитку регіону.

Питання збалансованості використання земель сільсько-господарського призначення необхідно розв'язувати через призму природно-просторового районування, тобто фактично диференціювати залежно від комплексу умов, притаманних кожному регіону. Застосування ландшафтного, екосистемного, кластерного підходів та сучасних технічних засобів дасть змогу сформувати природно-територіальні виробничі комплекси, показати цінність земельного потенціалу кожного регіону.

З цією метою з боку держави повинні реалізовуватись контрольні-наглядові функції при управлінні земельними ресурсами, зокрема за:

- створенням економічних умов рівноправного розвитку всіх форм власності на землю і форм господарювання;
- економічним стимулюванням раціонального використання і охорони земель та відшкодування втрат, спричинених погіршенням якості земель суб'єктами господарювання;
- раціональною організацією території та використанням земельних ділянок власниками землі і користувачами відповідно до умов їх надання;
- вилученням або тимчасовою консервацією деградованих, малопродуктивних чи забруднених земель, подальше використання яких може призвести до негативних наслідків;
- охороною прав громадян, підприємств, установ і організацій на землю;
- надходженням коштів від плати за землю та їх наступним використанням;
- розв'язанням земельних спорів між суб'єктами господарської діяльності;
- проведенням земельних аукціонів, здійсненням трансакцій із земельними ділянками;
- поверненням самовільно зайнятих та орендованих земельних ділянок у стані, придатному для господарського використання;
- моніторингом земель, у тому числі земель, розташованих у зонах радіоактивного забруднення, з метою своєчасного виявлення

змін, їх оцінкою, відвернення і ліквідації наслідків негативних процесів;

- виконанням комплексу заходів, передбачених умовами надання земельних ділянок, нормативними та затвердженими документами щодо захисту земель від водної і вітрової ерозії, заростання бур'янами, чагарниками та дрібноліссям, селів, підтоплення та інших процесів погіршення стану земель;

- рекультивацією порушених земель, зніманням, використанням і збереженням родючого шару ґрунту при проведенні робіт, пов'язаних із порушенням земель, а також своєчасним приведенням цих земель у стан, придатний для використання за призначенням;

- збереженням та експлуатацією протиерозійних гідротехнічних споруд і систем, захисних лісонасаджень, встановленням та збереженням межових знаків;

- своєчасним і якісним виконанням комплексу необхідних заходів щодо запобігання псуванню земель, їхнього забруднення виробничими та іншими відходами і стічними водами, а також при добуванні корисних копалин, виконанні будівельних, геологорозвідувальних, пошукових та інших робіт;

- проектуванням, розміщенням, будівництвом, реконструкцією, введенням в дію, експлуатацією та ліквідацією об'єктів, які негативно впливають на стан земель;

- наданням достовірних даних про наявність, стан і використання земельних угідь, а також про наявність земель запасу [63].

Формування інституційного середовища розвитку земельних відносин на основі максимально повного використання їхнього потенціалу передбачає виявлення активної ініціативи на місцях, узгодженість дій управлінської вертикалі, функціонування спеціалізованих інституцій, які б регулювали організаційні та фінансові аспекти розвитку, зокрема високу активність існуючих організацій та дорадчих служб, а також функціонування Державного земельного (іпотечного) банку, спеціалізованих державних фондів для стимулювання розвитку ринку земель, страхових компаній, консалтингових підприємств, спеціальних науково-дослідних установ та інформаційних служб, що потребує розмежування повноважень органів державної влади та місцевого

самоврядування з метою гарантування права власності та права користування земельним власникам (користувачам), забезпечення особливого режиму використання земель оздоровчого, рекреаційного, природоохоронного та історико-культурного призначення й екологічно збалансованого землекористування.

Якщо ставити оцінку інституціональному забезпеченню існуючої системи ведення земельної політики, то практично відсутніми є заходи з економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель, створення і реалізації загальнодержавних та регіональних програм, проведення зонування земель за їх категоріями та типами землекористування, встановлення територіальних обмежень у використанні земель, нормування та стандартизації землекористування. Усе це є наслідком використання нормативів, заснованих на застосуванні встановлених величин або коефіцієнтів, що є сталими та не відповідають дійсності, а не методів оцінки ринкової вартості землі. Їх використовують при наданні податкових і кредитних пільг, виділенні коштів з державного або місцевого бюджету, звільненні від плати за земельні ділянки, компенсації з бюджетних коштів за зниження доходу власників землі та землекористувачів. Зокрема, такими є нормативна грошова оцінка землі, різні ставки платежів за природні ресурси, такси у відшкодування екологічного збитку. Відсутні нормативи, що вимагають формування основних положень використання та охорони земель, встановлення обмежень, розміру платежів за використання земель з врахуванням їх екологічної та соціальної цінності, показників сталого землекористування.

Доцільними є планування та реалізація пріоритетних програм соціально-економічного і екологічного розвитку країни та регіонів, розробка нормативно-правових актів щодо переходу на модель раціонального землекористування, здійснення інвестиційної діяльності, спрямованої на подальшу екологізацію промислового і сільськогосподарського виробництва з виходом на міжнародні стандарти, визначення основних напрямів і параметрів розвитку економіки, включаючи структурну перебудову з урахуванням екологічних вимог сталого землекористування.

## **2.4.ДИФЕРЕНЦІАЦІЯ ПОКАЗНИКІВ ЕКОЛОГІЧНОЇ СТАБІЛЬНОСТІ ТЕРИТОРІЇ ПРИ ПРИЙНЯТТІ УПРАВЛІНСЬКИХ РІШЕНЬ**

*Костишин О.О., Тібілова Л.М.*

Одним із важливих чинників оцінки існуючого використання земель є показник екологічної стабільності території. Рівень екологічної стабільності конкретної території земельно-господарських структур обумовлює прийняття управлінських і проектних рішень щодо раціонального використання і охорони земель, впливає на розробку стратегії розвитку сільських територій. Тому проблема одержання достовірної її оцінки на всіх рівнях (від окремого угіддя, земельної ділянки до території місцевих рад, районів, областей та земельного фонду країни загалом) є актуальною і вимагає вирішення.

Для оцінки екологічної стійкості території розроблені та застосовуються різні методики, які базуються на врахуванні антропогенного навантаження на неї, на показники відношення площ умовно стабільних угідь до ріллі, а також визначенні коефіцієнта екологічної стабільності. Кожна з цих методик враховує і відображає певний аспект оцінки екологічної безпеки території. Але в цілому відсутні синергетичні підходи до проблеми.

В кінці 80-х-на початку 90-х рр. ХХ ст. словацькі вчені (І. Риборські, Е. Гойке, Е. Клементова та В. Гейниге) запропонували та сформувавши методику оцінки впливу складу земельних угідь на рівень екологічної стабільності території, яка дозволяла певною мірою порівняти, оцінити та оптимізувати структуру землекористування. У подальших дослідженнях П. П. Борщевський розвинув і застосував цю методику для Волинської області.

Учений О. П. Канаш пропонує екологічні передумови оптимізації землекористування визначати за допомогою індексу екологічної невідповідності існуючого використання земель та перевищення допустимої їх розораності [70].

Нами протестовано методику оцінки екологічної стабільності на території Чернівецької області [161] в розрізі районів і розроблено за дослідженими матеріалами картограму екологічної

стабільності території області. У результаті такого підходу з'явилася можливість не просто виявляти стабільні або нестабільні території, а й проводити порівняльний аналіз існуючої структури землекористувань з гранично допустимими екологічними параметрами антропогенного навантаження і встановлювати взаємозв'язок з розвитком деградаційних процесів земель. Надалі запропоновано вводити поправковий коефіцієнт за рельєф на орних землях та багаторічних насадженнях [160].

Метод визначення коефіцієнта екологічної стабільності території передбачає лише дві позиції коефіцієнта за рельєф (0,7 - на еродованих землях та 1,0 – на не еродованих землях).

У тих випадках, коли окремі частини території сильно розрізняються за умовами рельєфу, диференціація поправкового коефіцієнта набуває актуальності. На значення коефіцієнта таким чином, впливає не тільки природно-географічна зона розміщення земель, а й такі характеристики рельєфу, як крутість схилу та ступінь змитості.

Величезні земельні простори нашої держави ще в далекому минулому зумовили екстенсивну систему використання землі, ведення господарства і навіть екстенсивний тип мислення і життя. Розширення площ ріллі завжди було єдиним, хоч і згубним для майбутнього засобом збільшення виробництва галузі рослинництва. Раціональне землекористування й охорона земельних ресурсів охоплюють три групи питань: охорона землі від виснаження і підвищення її родючості – економічна група; охорона від забруднення та його попередження – екологічна; підтримання мінімально допустимого рівня добробуту населення, особливо сільської місцевості, – соціально орієнтована група [3].

В Україні відповідно до Закону України «Про основні засади (стратегію) державної екологічної політики України на період до 2020 року» першим з основних принципів національної екологічної політики проголошується посилення ролі екологічного управління з метою досягнення рівності трьох складових розвитку: екологічної, економічної та соціальної. В основі цього закону передбачається досягти уповільнення темпів погіршення екологічної ситуації завдяки реформуванню системи державного екологічного управління, що передбачатиме розмежування функцій з охорони навколишнього природного середовища та господарської

діяльності з використання природних ресурсів, імплементацію європейських екологічних норм і стандартів, удосконалення систем екологічного обліку та контролю, впровадження фінансово-економічних механізмів стимулювання екологічно орієнтованих структурних перетворень в економіці, значного поширення екологічних знань.

Через пов'язану зі соціальними, економічними й організаційними перешкодами неможливість збільшення площі ландшафтів, на які немає антропогенного навантаження, надзвичайно ускладнюється проблема гармонійності суспільства з природою.

Деградація земельних ресурсів вимагає проведення науково обґрунтованої державної політики в галузі використання й охорони земель, створення механізму збереження і поліпшення національного багатства – продуктивних земель.

Крім руйнівних процесів на землях сільськогосподарського призначення, на схилах Карпатських гір розвиваються великі повені, селеві потоки, зсуви землі й сходження лавин, які завдають великої шкоди ґрунтовому покриву і природним екосистемам загалом. У результаті цих стихійних явищ оголюються схили гір, унеможливаються насадження лісу, спадає відтворувальна здатність біосфери. У таких умовах потрібно здійснювати регулювання і відтворення природно-територіальних комплексів як складних екосистем [67].

У сучасних умовах екологічна ситуація земельних угідь оцінюється за антропогенним навантаженням, за еколого-господарським балансом території, за індексом екологічної невідповідності існуючого використання та перевищення допустимої розораності [70] і коефіцієнтом екологічної стабільності [152]. Антропогенне навантаження класифікується за дев'ятьма позиціями від найвищого до найнижчого. Коефіцієнт абсолютної напруженості еколого-господарського стану земель характеризує схильність господарського освоєння земель та території в бік застосування техногенних систем із дуже сильним антропогенним впливом. Відношення площ групи земель із більш високим антропогенним навантаженням до площ групи земель з нижчим антропогенним навантаженням – це коефіцієнт відносної напруженості еколого- господарського стану території  $K_v$ . Він



характеризує ступінь еколого небезпечного освоєння території і свідчить про зміщення її стану як природно-антропогенної системи або в бік інтенсифікації антропогенного впливу, або в бік нарощування потенціалу для відновлення природних властивостей. Зниження  $K_v$  означає наявність тенденції зменшення екологічної напруженості, відновлення природної рівноваги, підтримання на необхідному рівні рекреаційних і природоохоронних територій.

Здатність території або природно-техногенної системи протистояти антропогенному впливові і підтримувати екологічну рівновагу визначає її природну захищеність. Відомо, що стійкість екосистеми тим вища, чим більше її біологічне різноманіття. Так само стійкість чи захищеність території тим більша, чим більше її ландшафтне різноманіття. Наявність різноманітних природоохоронних зон, рівномірний розподіл ділянок із природними біогеоценозами в межах території збільшують її природну захищеність.

Вищого ступеня еколого-господарського балансування території можна досягти за допомогою свідомого, спільного з органами самоврядування, бізнесом, наукою і населенням формування соціально-економічних систем нового типу [51].

Індекс екологічної невідповідності існуючого використання та перевищення допустимої розораності оцінює екологічний стан за природно-географічними зонами та провінціями.

Коефіцієнт екологічної стабільності території базується на рівні екологічної стабільності окремих земельних угідь і дозволяє через їх площі та структури оцінити стабільність різних адміністративно-територіальних утворень як якісно (нестабільні, умовно стабільні, середньо стабільні та стабільні), так і кількісно (через значення відповідного коефіцієнта).

Показник екологічної стабільності території використовують для організації моніторингу земель, який охоплює комплекс спостережень за станом земельного фонду з метою своєчасного виявлення змін, котрі відбуваються під впливом життєдіяльності людини, при розробці проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, і для прогнозу використання земель, попередження й усунення наслідків негативних процесів, контролю за станом і охороною земель тощо.

Цілісність екологічного потенціалу, взаємна трансформація економічного та екологічного ефектів протягом невизначеного періоду часу зумовлюють розширення спектрів вимірів та оцінок. Раціональність природокористування характеризується показниками структури використання території, якістю екологічного потенціалу землі. Для оцінки впливу якісного складу угідь на екологічну стабільність території пропонуємо розраховувати коефіцієнти екологічної стабільності території.

Склад земельних угідь будь-якого природно-територіального комплексу чи адміністративно-територіального утворення значною мірою зумовлює їх екологічну стабільність. Доведено, що із зростанням сільськогосподарської освоєності та розораності земельних угідь через дію об'єктивних агроекологічних законів відбувається незбалансоване навантаження на них і істотно спадає екологічна стійкість ландшафтів, що призводить до деградації ґрунтового покриву, розвитку ерозійних процесів, і навпаки, зі збільшенням питомої ваги екологічно стійких угідь у структурі земельних угідь (лісів, водно-болотних угідь) формуються стабільніші ландшафти.

Оцінка стабільності територіальної структури і надалі залишається затребуваною в сучасних складних еколого-економічних умовах. Однак на сучасному етапі розвитку наукових знань стає очевидною необхідність комплексного використання різних методів і підходів до вирішення завдання формування стійких систем аграрного землекористування та отримання можливості застосування якомога більш інтегрованого оціночного показника.

Алгоритм введення поправкового коефіцієнта був апробований на сільськогосподарських угіддях Чернівецької області. Ця територія невелика порівняно з іншими областями України (найменша за площею), однак вона відзначається великою різноманітністю природних умов.

Розміщення окремих ґрунтових типів та підтипів зумовлене природними ландшафтами, які на території області утворюють три добре виражені провінції: Карпатську гірсько-лісову, Передкарпатську височинну лісолучну і Прут-Дністровську височинну лісостепову, кожна з яких характеризується властивим лише їй ґрунтовим покривом.

Природно-сільськогосподарське районування дозволяє урахувати строкатість природних і господарських показників, територіально-господарські особливості структури земельного фонду і стан ґрунтового покриву, геоморфологічні, природно-кліматичні, ерозійні та інші відмінності територій. Детальне зонування території дає змогу повною мірою врахувати територіальні відмінності природних та економічних умов і забезпечить точніші знання регіональних особливостей місцевості, даних про якісний стан ґрунтів, водний режим, викиди підприємств, характер і напрями геохімічних міграцій тощо [113].

Загальний коефіцієнт екологічної стабільності території ( $K_{ек.ст.}$ ) зазвичай розраховують за формулою

$$K_{ек.ст.} = \frac{\sum K_{li} \times P_i}{\sum P_i} \times K_p \quad (2.4)$$

де  $K_{li}$  – коефіцієнт екологічної стабільності угідь  $i$ -го виду;

$P_i$  – площа угідь  $i$ -го виду;

$K_p$  – коефіцієнт морфологічної стабільності рельєфу ( $K_p = 1$  для стабільних і  $K_p = 0,7$  для нестабільних територій) [67].

За цією формулою традиційно вводять коефіцієнти 0,7 – за умови складного рельєфу в усі райони, які в нашому випадку знаходяться у передгірській та гірській зоні Чернівецької області; у лісостеповій зоні він не вносився.

У нашому дослідженні зроблені спроби диференціювати цей поправковий коефіцієнт за рельєф в інтервалі від 0,7 до 1,0 беручи до уваги той факт, що на території Чернівецької області є 50,7% незмитих, 31,7% слабо змитих, 13,8% середньо змитих та 3,8% сильно змитих земель.

Тим більше, у передгірській і гірській зоні є частина незмитих земель з крутістю від  $0^0$  до  $3^0$ . Оскільки зона гірська, за традиційною методикою  $K_p$  треба вводити. Водночас час землі незмиті, через що  $K_0$  на нашу думку, вводити не доцільно. А у лісостеповій зоні є землі з крутістю схилу від  $3^0$  до  $5^0$ , від  $5^0$  до  $7^0$  і більше. За цих умов  $K_p$  треба вводити, незважаючи на природно-географічну зону.

Зі збільшенням ступеня змитості в більшості ґрунтів зменшується стійкість до змивання. Виняток становлять дерново-підзолисті ґрунти, де із збільшенням розміру змитості ближче до поверхні підходить стійкіший до ерозії ілювіальний горизонт (за

рахунок глинистої фракції та полуторних окислів заліза й алюмінію).

У природних умовах зони Карпат недопустиме зволікання із захистом ґрунтів від ерозії. У такому разі втрачається не тільки ґрунт та його родючість, пошкоджуються посіви і зменшується врожай сільськогосподарських культур, а й небезпечно забруднюється навколишнє середовище.

За одних і тих самих опадів ерозійні процеси посилюються за значної довжини та крутості схилів, особливо, якщо вони мають поздовжньо-випуклу та поперечну увігнуту форми, значної водозбірної площі та перетятості схилів улоговинами. Глибина розчленування (місцеві бази ерозії) Прут-Дністровського межиріччя Чернівецької області (лісостепова зона) сягає 75–175 м, передгір'я Карпат – 50–150 м, густина – відповідно 1,2–1,8 і 0,6–1,6 км/км<sup>2</sup>.

В окремих місцях, наприклад, у Придністровській частині лісостепової зони, ці показники сягають відповідно 150–220 м і 2 км/км<sup>2</sup>. Схили крутістю понад 1°, на яких уже розпочинається формування поверхневого стоку, займають у Чернівецькій області близько 90 % території.

Тобто на території Чернівецької області, як і в багатьох інших регіонах, територія неоднорідна щодо рельєфу [113], а показники рельєфу – ступінь змитості та крутість схилу – зазвичай характеризуються різним співвідношенням.

З цього випливає логічний висновок, що доречно диференціювати поправку за рельєф у діапазоні від 0,7 до 1,0 (табл. 2.1).

Таблиця 2.1

Розподіл поправкового коефіцієнта

Крутість схилу / Змитість	0°–3°	3°–5°	5°–7°	більше 7°
незмиті	1,0	0,98	0,96	0,94
слабо змиті	0,92	0,90	0,88	0,86
середньо змиті	0,84	0,82	0,80	0,78
сильно змиті	0,76	0,74	0,72	0,70

При такій диференціації крайні значення діапазону призначаються таким чином: для сильно змитих земель з крутістю схилів понад 7°  $K_p = 0,7$ , для незмитих земель з крутістю схилів 0° –

$3^0 K_p = 1,0$ ; проміжні значення розподіляються пропорційно до ерозійноформуючих показників, при цьому перевага надавалась показникам крутості схилів.

Обидва показники (ступінь змитості та крутість схилу) продукують поняття «ерозійноформуючі чинники» і є певною мірою обмежувальними для режиму подальшого господарського використання та диктують розробку відповідних протиерозійних та інших природоохоронних заходів.

Крім природних, на розвиток ерозійних процесів великий вплив мають організаційно-територіальні та технологічні чинники, такі як розміщення полів та їхніх робочих ділянок, польових доріг, структура посівних площ і сівозміни, технології вирощування культур тощо.

Ерозійні процеси мають значний різнобічний вплив на ґрунтовий покрив. Втрати 10 см гумусного шару з 1 га переміщують понад 1000 тонн ґрунту, а із середньо- і сильнозмитих – до 5 тис. тонн.

Сільськогосподарські угіддя Чернівецької області мають таку структуру щодо ерозійноформуючих чинників:

Рілля:

- за крутістю схилу:  $0^0-3^0$  – 61,0%,  $3^0-5^0$  – 23,1%,  $5^0-7^0$  – 12,2%, понад  $7^0$  – 3,7%;
- за ступенем змитості: 50,7% незмитих, 31,7% слабо змитих, 13,8% середньо змитих та 3,8% сильно змитих земель.

Багаторічні насадження:

- за крутістю схилу:  $0^0-3^0$  – 49,4%,  $3^0-5^0$  – 26,4%,  $5^0-7^0$  – 15,3%, понад  $7^0$  – 8,9%;
- за ступенем змитості: 42,5% незмитих, 32,9% слабо змитих, 16,5% середньо змитих та 8,1% сильно змитих земель.

Сінокоси:

- за крутістю схилу:  $0^0-3^0$  – 23,1%,  $3^0-5^0$  – 10,1%,  $5^0-7^0$  – 38,1%, понад  $7^0$  – 28,7%;
- за ступенем змитості: 55,4% незмитих, 8,0% слабо змитих, 12,8% середньо змитих та 23,8% сильно змитих земель.

Пасовища:

- за крутістю схилу:  $0^0-3^0$  – 23,5%,  $3^0-5^0$  – 10,6%,  $5^0-7^0$  – 27,7%, понад  $7^0$  – 38,2%;

- за ступенем змитості: 40,0% незмитих, 8,2% слабо змитих, 17,2% середньо змитих та 34,6% сильно змитих земель.

На незмитих і слабо змитих землях області переважають орні землі з крутістю схилу  $0^0 - 3^0$  (50,7% на незмитих і 31,7% на слабо змитих). Зазвичай на незмитих і слабо змитих землях вважається недо речним вводити у формулу (2.4) коефіцієнт  $K_p$ . Але на незмитих землях є близько 7 тис. га, а на слабо змитих близько 55 тис. га ріллі зі схилами від  $3^0$  до  $7^0$  і більше. Ця територія приблизно дорівнює площі ріллі цілого адміністративного району. Це ще один вагомий аргумент щодо необхідності введення  $K_p$ .

Розподіл площ сільськогосподарських угідь області за ступенем змитості та крутістю схилу (табл. 2.2) дозволяє припускати чималу неоднорідність впливу ерозійноформуючих чинників на стан екологічної безпеки.

Таблиця 2.2

Характеристика сільськогосподарських угідь  
за ерозійноформуючими чинниками

Ступінь змитості та крутість схилу	Площа	
	Га	%
<b>Незмиті</b>	<b>194680,4</b>	<b>49,3</b>
$0^0 - 3^0$	164503,8	41,6
$3^0 - 5^0$	7357,5	1,9
$5^0 - 7^0$	15346,1	3,9
понад $7^0$	7473	1,9
<b>Слабо змиті</b>	<b>103132,6</b>	<b>26,1</b>
$0^0 - 3^0$	39103,5	9,9
$3^0 - 5^0$	56931,0	14,4
$5^0 - 7^0$	6876,1	1,7
понад $7^0$	222,3	0,1
<b>Середньо змиті</b>	<b>56533,6</b>	<b>14,3</b>
$0^0 - 3^0$	449,3	0,1
$3^0 - 5^0$	13225,6	3,3
$5^0 - 7^0$	34870,8	8,8
понад $7^0$	7987,6	2,0
<b>Сильно змиті</b>	<b>40651,2</b>	<b>10,3</b>
$0^0 - 3^0$	234,0	0,1
$3^0 - 5^0$	2420,9	0,6
$5^0 - 7^0$	9599,3	2,4
понад $7^0$	28397,0	7,2

Всього в області		394997,8		100,0
Крутість схилу	0 <sup>0</sup> -3 <sup>0</sup>	3-5 <sup>0</sup>	5-7 <sup>0</sup>	>7 <sup>0</sup>
%	51,7	20,2	16,9	11,2

Структура сільськогосподарських угідь за ступенем змитості та крутістю схилу показує, що незмиті та слабо змиті землі займають понад три чверті всіх сільськогосподарських угідь області. Більше половини площ цих земель мають крутість від 0° до 3°, землі крутістю від 3° до 5° з таким же ступенем змитості становлять 16,3%. На середньо- та сильно змитих землях переважає крутість від 5° до 7° (11,2%) і більше 7° (9,2%).

Враховуючи склад ерозійноформуєчих чинників області та диференційовану поправку за рельєф, пропонуємо відкоректувати коефіцієнти екологічної стабільності для всіх видів сільськогосподарських угідь у розрізі інтервалів крутості та ступеню змитості земель (табл. 2.3). Для прикладу на рис. відображені коливання  $K_{ек. ст.}$

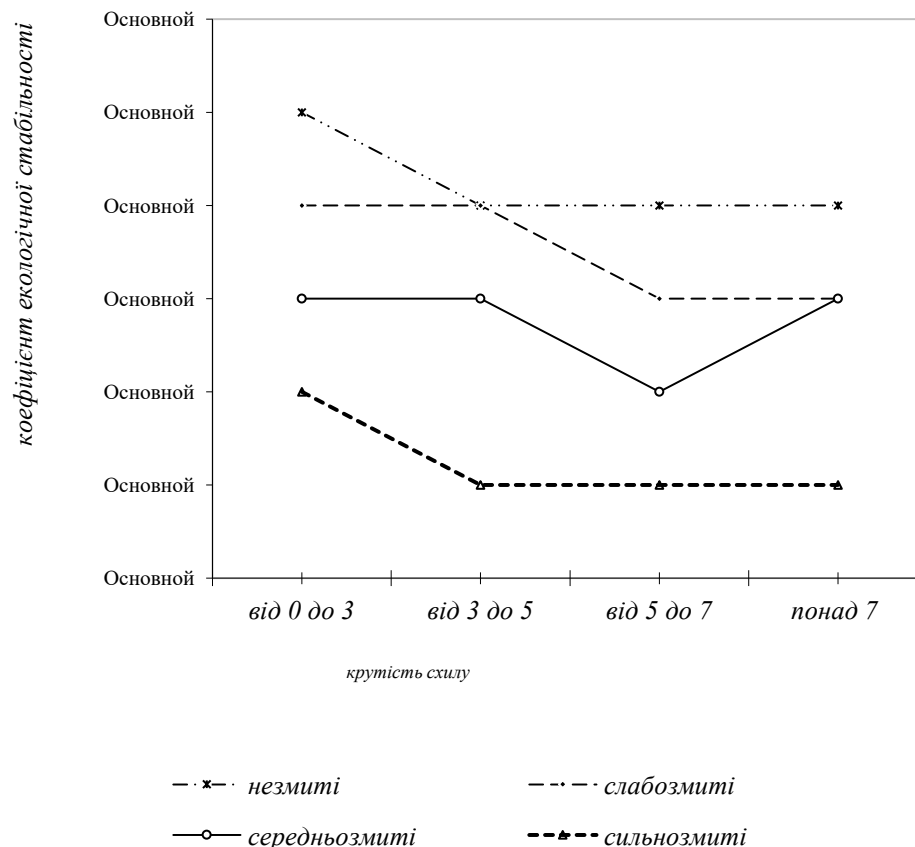


Рис. 2.4. Коливання  $K_{ек. ст.}$  (з диференційованою поправкою на ерозійноформуєчі чинники) [161].

Таблиця 2.3

**Визначення коефіцієнтів екологічної стабільності для  
сільськогосподарських угідь Чернівецької області**

ільськогосподарське угіддя	$K_i$	Площа, га	Кругість схилу				$K_{ек.ст}$ в розрізі угідь*
			0-3 <sup>0</sup>	3-5 <sup>0</sup>	5-7 <sup>0</sup>	>7 <sup>0</sup>	
			$\Pi \times K_i \times K_p'$	$\Pi \times K_i \times K_p'$	$\Pi \times K_i \times K_p'$	$\Pi \times K_i \times K_p'$	
<b>Незмиті</b>							
Рілля	0,14	146401	139407,2	5357,1	1407,4	229,3	<b>0,14</b>
Баг. насадження	0,43	5216,4	4872,0	188,2	125,3	30,9	<b>0,43</b>
Сінокоси	0,62	19630,3	7622,5	805,8	7726,0	3476,0	<b>0,51</b>
Пасовища	0,68	23432,7	12602,1	1006,4	6087,4	3736,8	<b>0,67</b>
Разом		194680,4	164503,8	7357,5	15346,1	7473	
$K_{ек.ст}$ незмитих земель			<b>0,25</b>				
<b>слабо змиті</b>							
Рілля	0,14	91501,9	36347,7	50075,6	4962,8	115,8	<b>0,13</b>
Баг. насад	0,43	4034,2	1176,2	2683,7	173,9	0,4	<b>0,39</b>
Сінокоси	0,62	2818,9	538,6	1425,2	803,6	51,5	<b>0,56</b>
Пасовища	0,68	4777,9	1041	2746,5	935,8	54,6	<b>0,61</b>
Разом		103132,6	39103,5	56931,0	6876,1	222,3	
$K_{ек.ст}$ слабо змитих земель			<b>0,17</b>				
<b>середньо змиті</b>							
Рілля	0,14	39897,9	397,7	10522,8	25580,9	3396,5	<b>0,11</b>
Баг. насадження	0,43	2024,1	15,6	314,4	1440,2	253,9	<b>0,34</b>
Сінокоси	0,62	4532	5	823,3	2354,8	1339,0	<b>0,49</b>
Пасовища	0,68	10079,9	31	1556,1	5494,9	2997,3	<b>0,54</b>
Разом		56533,6	449,3	13225,6	34870,8	7987,6	
$K_{ек.ст}$ середньо змитих земель			<b>0,23</b>				
<b>сильно змиті</b>							
Рілля	0,14	10976,4	101,6	1013,4	3134,3	6727,1	<b>0,10</b>
Баг. насадження	0,43	993,4	7,8	43,1	145	797,5	<b>0,30</b>
Сінокоси	0,62	8432,8	34,9	474,8	2621,4	5301,7	<b>0,44</b>
Пасовища	0,68	20248,6	89,7	889,6	3698,6	15570,7	<b>0,48</b>
Разом		40651,2	234,0	2420,9	9599,3	28397,0	
$K_{ек.ст}$ сильно змитих земель			<b>0,30</b>				
Всього			204290,6	79935	66692,3	44079,9	
$K_{ек.ст}$ в розрізі крутості схилів			<b>0,20</b>	<b>0,19</b>	<b>0,32</b>	<b>0,35</b>	

$$\Pi \times K_i \times K_p'$$

$K_{i}$  – коефіцієнт екологічної стабільності угідь і-го виду;

$P_i$  – площа угідь і-го виду;

$K_p'$  – коефіцієнт морфологічної стабільності рельєфу ( $K_p = 1$  для стабільних, і  $K_p' = 0,7$  для нестабільних територій, диференційовані показники взяті з табл. 2.1).

Остання колонка таблиці дає відкоректовані коефіцієнти екологічної стабільності території  $K_{ек.ст}$  (виділені напівжирним шрифтом) у розрізі угідь з відповідними характеристиками рельєфу. Крім того, обчислені коефіцієнти екологічної стабільності в розрізі земель різного ступеня змитості (напівжирний курсив) та в розрізі різних інтервалів крутості схилів (останній рядок).



Ці коефіцієнти слушно використовувати при розробці проєктів та схем із землеустрою, зокрема схеми землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць; проєктів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь; консолідації земель і складанні технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок.

Відкоректованими коефіцієнтами можна послуговуватись при прийнятті управлінських рішень та виконанні спеціальних функцій у галузі використання та охорони земель, таких, як: надання і вилучення земель; прогнозування і планування використання земель; моніторинг стану земельних ресурсів і динаміки його змін; ведення державного земельного кадастру, зокрема грошової та експертної оцінки земель; державний контроль за раціональним використанням і охороною земель.

Застосування диференційованих коефіцієнтів дає змогу оцінити рівень екологічної стабільності різних територій та порівнювати їх.

Коефіцієнт  $K_p$  треба вводити, незважаючи на природно-географічну зону. Доречно роздиференціювати поправку за рельєф у діапазоні від 0,7 до 1,0. Коефіцієнти екологічної стабільності з поправкою за рельєф доцільно застосовувати при прийнятті управлінських та проєктних рішень.

Подальші дослідження доцільно спрямувати на:

- розширення більшу універсалізованість використання уточнених коефіцієнтів екологічної стабільності з врахуванням іншої структури ерозійноформуєчих чинників (відмінних від умов Чернівецької області);
- визначення впливу показника гранулометричного складу ґрунту на екологічну стабільність (у кількісній формі) та уточнення на його основі коефіцієнтів екологічної стабільності;
- врахування типу ґрунту і його агровиробничих груп з характерними для них ґрунтовим профілем, його складом і висотою окремих профільних горизонтів, які впливають на стійкість щодо ерозійних процесів, забруднення ґрунтів і рівень антропогенного навантаження.

## **2.5. ЕКОЛОГІЧНА ЕФЕКТИВНІСТЬ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ**

*Костишин О.О.*

В умовах децентралізації та проведення адміністративно-територіальної реформи з метою підвищення ефективності управління бізнес-структурами та забезпечення адекватного рівня якості життя населення важливо вирішувати проблеми екологічно безпечного розвитку сільських територій. Для забезпечення екологічної безпеки регіону необхідно визначити рівень антропогенного тиску на території та оптимізувати його, особливо це актуально для сільських територій. Забруднення навколишнього середовища, неправильне використання природного ресурсного потенціалу, недостатній рівень впровадження екологічних інновацій призводять до екологічної кризи, що супроводжується кризою соціально-економічної системи цілих регіонів. Тому особливу увагу сьогодні належить приділяти діагностиці екологічно безпечного розвитку. Необхідно також розробити та прийняти управлінські рішення щодо екологізації виробництва в регіонах, підвищити економічну ефективність та конкурентоспроможність товаровиробників, враховуючи екологічний чинник.

Досліджуючи питання екологізації виробництва, варто зазначити, що наразі споживання енергії є об'єктивною умовою існування людства. Населення постійно зростає. Природно, що кількість споживаних ресурсів теж постійно зростає. Це повністю стосується використовуваних енергетичних ресурсів у всіх галузях економіки та сферах суспільного життя. Різне зростання споживання з різних видів енергії і ресурсів відбувається в умовах індустріалізації та прискореного економічного розвитку. Водночас це має й екологічні наслідки.

Враховуючи розпочату в Україні реформу децентралізації, підвищується увага не лише до соціально-економічного розвитку сільських територій, а й до ефективності використання наявних ресурсів. Тому наразі важливим є визначення екологічної стабільності та антропогенного навантаження на території об'єд-

наної територіальної громади та пошук альтернативних джерел енергії для забезпечення стабільного розвитку сільських територій.

В умовах сучасних глобальних викликів характерними є зміни у технологіях виробництва, споживання та логістики. Ці зміни мають суттєвий вплив на всі сфери життя як у сільській місцевості так і у місті. При цьому екологічна складова займає ключове місце в сучасному розвитку сільських територій провідних країн світу. Зміни в сільській місцевості трактуються погляду автоматизації виробничих потужностей у рамках історичного процесу розвитку. Щодо екологізації виробництва, то зародження екологічної свідомості і формування відповідної культури відбувалося в декілька етапів. Відповідно значна когорта вчених займалася дослідженням екологізації виробництва та збалансованого розвитку сільських територій і громад з урахуванням екологічного чинника.

Так, Д. А. Блавацька досліджувала специфіку реформування екологічного законодавства України – як провідний напрями державної екологічної політики [8]. Учені О.М. Бородіна, В.М. Геєць та А.О. Гуторов розробляли українську модель аграрного розвитку, її соціоекономічну та екологічну переорієнтацію [15]. Засоди уніфікації структури вітчизняного екологічного оподаткування О.О. Веклич досліджував відповідно до класифікаційних стандартів Євростату [18]. Громадська оцінка національної екологічної політики здійснювалася у працях В. Мельничука, М. Рудої та Т. Малькової [31]. Значні теоретичні й практичні напрацювання щодо визначення екологічної стабільності та антропогенного навантаження на території об'єднаних територіальних громад здійснено в контексті реалізації адміністративно-територіальної реформи [35]. Водночас суттєві зміни відбуваються в умовах децентралізації, відповідно подальшого дослідження потребує питання визначення екологічної стабільності та антропогенного навантаження на території об'єднаної громади. Тому необхідно доопрацьовувати наявну нормативно-правову базу.

Основними напрямками збалансованого екологічного розвитку регіонів, відповідно до Національної парадигми сталого розвитку України, є підвищення добробуту населення через їх забезпечення якісними продуктами харчування в достатніх обсягах. Іншою складовою є створення сприятливого, екологічно безпечного

середовища для проживання та відтворення природно-ресурсного потенціалу. Задоволення цих потреб можливе за рахунок формування екосистеми, яка забезпечує реалізацію всіх виробничих функцій, при цьому не завдаючи шкоди навколишньому природному середовищу. З боку держави, для реалізації даної парадигми сталого розвитку важливим є матеріальне та інфраструктурне стимулювання структурних змін в економіці, перехід до нових інноваційних, екологічно безпечних технологій виробництва. При цьому в довгостроковій перспективі саме екологічному чиннику належить провідна роль, адже він має суттєвий вплив на всі інші.

Екологічна безпека є одним із найважливіших орієнтирів для сталого розвитку як окремих територіальних утворень, так і регіону загалом. Вона забезпечує сталість просторової системи, визначає оптимальний рівень навантаження на екологічну складову об'єднаних територіальних громад. Відповідно до концепції сталого розвитку, соціально-економічний розвиток регіону має забезпечити екологічну безпеку життя людей. Хоча будь-який вплив економічного розвитку на стан навколишнього середовища є негативним стасовно до його якості, оскільки відбувається збільшення техногенного навантаження. Водночас зростають можливості впровадження ресурсоощадних та екологічно чистих технологій, зростає рівень екологічної культури населення. Так зміни і трансформації характерні для всіх розвинених країн, поступово зміни мають відбутися і в Україні. Реалізація за зразком країн-членів ЄС адміністративно-територіальної реформи передбачає й наслідування екологічних стандартів господарювання та моніторингу за станом антропогенного навантаження на навколишнє природне середовище об'єднаних територіальних громад.

В умовах проведення адміністративно-територіальної реформи та децентралізації важливим є також вирішення наявних екологічних проблем. Відповідно до розпочатої реформи передбачається передача частини повноважень та бюджетів від державних органів влади до об'єднаних територіальних громад. Саме вони будуть отримувати кошти від використання ресурсного потенціалу, який розміщений на їхніх територіях. Водночас на них

покладається і функція контролю за дотриманням природоохоронних заходів, моніторингу антропогенного навантаження на навколишнє природне середовище сільських територій. Основним завданням реформи є передача повноважень, можливостей та ресурсів до органів, що ближчі до людей, відповідно там ці повноваження можна реалізувати продуктивніше. Наразі значна частина цих повноважень також пов'язана з моніторингом за дотриманням екологічних норм.

Кожен мешканець села чи міста має право на сучасну медицину й освіту, доступні та якісні адміністративні, комунальні, соціальні послуги, гарні дороги, освітлені вулиці, екологічно чисте довкілля. Але люди можуть впливати на якість цих послуг лише тоді, коли відповідальні за їх надання знаходяться близько. Найближчою до людей владою є органи місцевого самоврядування: сільські, селищні, міські ради та їхні виконкоми. Отже, саме вони повинні мати широкі повноваження і достатньо коштів, щоб бути спроможними вирішувати всі місцеві питання і нести за це відповідальність. Для цього в Україні відбувається децентралізація - передача повноважень та фінансів від державної влади якнайближче до людей - органам місцевого самоврядування» [54]. Відповідно для реалізації політики, пов'язаної зі зміною адміністративно-територіального укладу, з державного бюджету виділяються значні кошти.

Держава з кожним роком збільшує обсяги фінансування регіонального розвитку. З 2014 року обсяг підтримки регіонального розвитку зріс у 40 разів. Основними джерелами коштів для проведення адміністративно-територіальної реформи і реалізації соціально-економічних та екологічних проєктів на сільських територіях є: міжнародна технічна допомога Європейського Союзу, Державний фонд регіонального розвитку, державні субвенції на соціально-економічний розвиток окремих громад. Наразі ці кошти спрямовуються безпосередньо до об'єднаних територіальних громад і використовуються для впровадження конкретних соціально-економічних та екологічних проєктів.

Обсяги цих трансферів коштів є достатніми для системного вирішення конкретних проблем на рівні громад. Так, для прикладу, у 2018 році на інфраструктурні проєкти Чернівецької області з

держбюджету передбачено 167,6 млн грн. Державний фонд регіонального розвитку профінансував 38 проєктів у галузях освіти, охорони здоров'я, соціального захисту, культури, спорту, екології тощо. Відповідно до програми реалізації адміністративно-територіальної реформи 68,3 млн грн субвенції на розвиток інфраструктури отримали об'єднані громади Чернівецької області. За ці кошти громади реалізують 90 проєктів, значна кількість з яких пов'язана з екологізацією виробництва, а саме налагодженням системи збору та переробки твердих побутових відходів.

Сьогодні екологія сільських територій значно погіршується за рахунок неправильного поводження з твердими побутовими відходами, через утворення нерегульо. За успішної реалізації екологічних проєктів очікується часткове вирішення цих проблем сільських територій та новоутворених об'єднаних територіальних громад.

Чернівецька область також виступає одним із замовників проєкту “Карпатська мережа регіонального розвитку”, який поряд із соціально-економічним розвитком регіону передбачає реалізацію низки екологічних ініціатив [54]. Відповідно до проєкту “Карпатська мережа регіонального розвитку” основним принципом екологічно сталого розвитку регіону в умовах децентралізації є перехід до екологічно збалансованих моделей виробництва, споживання та усунення взаємозв'язку між економічним розвитком регіону та деградацією навколишнього середовища. При цьому основна роль у моніторингу за екологічним станом навколишнього природного середовища сільських територій відводиться об'єднаним громадам.

На сьогодні відсутня загальноприйнята методика оцінки екологічної стабільності та антропогенного навантаження на території об'єднаної територіальної громади. Для розрахунку такої оцінки варто використовувати дані про певні ресурси, які є на конкретній території, та розраховувати, яке співвідношення цих ресурсів та які зміни відбуваються з їхньою структурою. Враховуючи те, що ми досліджуємо сільські території, то провідним ресурсом є земельний. Для оцінки екологічної ситуації на рівні окремої області чи громади пропонуємо розраховувати

коефіцієнт екологічної стабільності землекористування. У таб. 2.4 наведені коефіцієнти екологічної стабільності для окремих угідь.

Загальний коефіцієнт екологічної стабільності окремої території розраховується за формулою

$$K_{\text{екологічної стабільності території}} = (K_i * \Pi_i) / \Pi_i * K_p, \quad (2.5)$$

де  $K_i$  – коефіцієнт екологічної стабільності угідь  $i$ -го виду;

$\Pi_i$  – площа угідь  $i$ -го виду.

$K_p$  – коефіцієнт морфологічної стабільності рельєфу [16].

Таблиця 2.4

Коефіцієнти для розрахунку екологічної стабільності для окремих угідь

Назва угідь	$K_{\text{екологічної стабільності території}}$	$K_{\text{екологічного впливу угіддя на навколишні землі}}$
Забудована територія і дороги	0,00	1,27
Рілля	0,14	0,83
Виноградники	0,29	1,47
Лісосмуги	0,38	2,29
Фруктові сади, чагарники	0,43	1,47
Городи	0,50	1,59
Сінокоси	0,62	1,71
Пасовища	0,68	1,71
Ставки і болота	0,79	2,93
Ліси природного походження	1,00	2,29

*Джерело: [108].*

Використовуючи формулу (2.5) розрахуємо коефіцієнт екологічної стабільності території Чернівецької області. За даними Державного земельного кадастру, земельний фонд Чернівецької області становить 809,6 тис. га. Значну частину території зайнято сільськогосподарськими землями (59,5 %), третину (31,9 %) – лісами та іншими лісовкритими площами, 5 % займають забудовані землі, 2,3 % території під водою та 1,4 % належать до інших земель. У таб. 2.5 представлено структуру земельного фонду Чернівецької області та України.

Таблиця 2.5

## Структура земельного фонду Чернівецької області

Регіон	Сільськогосподарські землі	
	тис. га	%
Чернівецька	482	59,5
Україна	42724	70,8
Землі лісового фонду		
Чернівецька	258	31,9
Україна	10632	17,6
Забудовані землі		
Чернівецька	40	5,0
Україна	2558	4,2
Землі водного фонду		
Чернівецька	19	2,3
Україна	2426	4,0
Інші		
Чернівецька	11	1,4
Україна	2016	3,3

Джерело: [110].

Групування території Чернівецької області за екологічною стабільністю дозволило виокремити чотири групи територій: нестабільна, нестійко стабільна, середньо стабільна та стабільна (табл. 2.6).

Таблиця 2.6

## Групування території Чернівецької області за екологічною стабільністю

№ групи	Екологічна стабільність	Значення К ек.ст.	%
1	Нестабільна	$\leq 0,30$	42,3
2	Нестійко стабільна	0,31-0,50	52,7
3	Середньо стабільна	0,51-0,67	4,5
4	Стабільна	$\geq 0,67$	0,5

Джерело: власні дослідження.

Проведені розрахунки дозволяють констатувати, що екологічно нестабільними є 42,3 % території Чернівецької області,



нестійко стабільна ситуація в 52,7 % території області, середньо стабільна - у 4,5%, території зі стабільною екологічною ситуацією практично відсутні. Запропонована методика може бути використана для розрахунку екологічної стабільності та антропогенного навантаження як окремого регіону, так і території об'єднаної територіальної громади.

Наразі складність забезпечення екологічно сталого розвитку регіонів і країни загалом у контексті трансформаційних процесів зумовлена тим, що нинішня еколого-економічна ситуація в Україні характеризується переважанням галузей, що здійснюють значний антропогенний вплив на навколишнє природне середовище. Протягом останнього десятиліття промислова структура країни збільшила важливість екологічно агресивних галузей (металургія, паливо та енергетика) та зменшила частку більш екологічно чистих галузей (машинобудування, легка промисловість). Наразі значна кількість вітчизняних підприємств не дотримується чинного екологічного законодавства, забруднює навколишнє середовище відходами та сміттям.

В умовах децентралізації актуальним питанням є вирішення проблеми з побутовим сміттям, що суттєво впливає на екологічний стан. У багатьох територіальних громадах запроваджено розробку програм поводження з твердими побутовими відходами на основі Законів України «Про відходи» , «Про благоустрій населених пунктів» та «Про охорону навколишнього природного середовища». Ці програми акцентують увагу на проблемі сортування та утилізації твердих побутових відходів на територіях новостворених громад з метою покращання стану довкілля та життєвого рівня членів громади. Реалізація зазначеного можлива за рахунок налагодження системи роздільного збирання твердих побутових відходів, створення інфраструктури для їх сортування. Це можливо за умови проведення відповідної роз'яснювальної роботи серед населення об'єднаних територіальних громад, створення відповідних умов та матеріального стимулювання населення.

Аналіз наукової літератури показав, що екологічно безпечний розвиток територіальних громад є невід'ємною частиною сталого просторового розвитку, основою для вирішення проблеми гармонізації цілей соціально-економічного розвитку з принципами екологічної безпеки. На нашу думку, розвиток екобезпеки

територіальних громад слід розглядати як системну категорію, яка об'єднує соціальні, економічні та екологічні компоненти, взаємодія яких передбачає перехід до екологічно збалансованих виробничих та споживчих структур, підвищення ефективності природо-користування, розвиток екологічної інфраструктури.

З метою оцінки та підвищення екологічної безпеки об'єднаних територіальних громад України необхідно визначити її передумови, а саме стан екологічної ситуації. Зокрема, необхідно проаналізувати показники забруднення повітря, очищення води та утилізації твердих і небезпечних відходів. В Україні останніми роками спостерігається збільшення викидів забруднювачів повітря зі стаціонарних і мобільних джерел забруднення.

Наразі характерним є перенесення виробничих потужностей на сільські території. Зазначене посилює необхідність здійснення моніторингу за екологічним станом. Екологічний вимір сталого розвитку сільських територій можна визначати за такими індикаторами: якість атмосферного повітря, біорізноманіття, земельні ресурси міста, зелені зони міста, якість питної води в місті, забезпеченість населення міста водою, поновлювальні джерела енергії, енергетичні ресурси, викиди в атмосферне повітря, навантаження на земельні ресурси, навантаження на водні ресурси, стан системи водовідведення, водоспоживання, радіаційна й екологічна небезпека, утворення відходів, поводження з відходами, шумове забруднення, енергетична залежність, фінансова участь у вирішенні питань охорони довкілля, впровадження енергоменеджменту, участь суб'єктів господарювання у формуванні надходжень екологічних платежів, участь громадськості в охороні довкілля, викиди парникових газів, задоволеність населення станом довкілля, результативність менеджменту довкілля організацій.

У таб. 2.7 наведено узагальнені значення регіональних природоохоронних індикаторів сталого розвитку, де менше значення відповідає неефективній екологічній політиці, а більші – характеризують її зростання. Для різних регіонів України (Північний Захід, Північ (Полісся), Північний Схід, Центр, Донбас, Придніпров'я, Південь, Поділля, Буковина, Захід, Закарпаття) визначено індикатори сталого (<sup>І</sup>заг) та екологічного (<sup>І</sup>ек) розвитку.

Таблиця 2.7

Узагальнені значення регіональних природоохоронних індикаторів сталого розвитку станом на 2017 рік

Регіон	$I_{ек}$	$I_{заг}$
Північний Захід	1,70	1,52
Північ (Полісся)	1,43	1,40
Північний Схід	2,22	2,14
Центр	3,40	2,90
Донбас	3,73	3,36
Придніпров'я	4,05	3,82
Південь	4,27	3,54
Поділля	2,34	2,56
Буковина	0,59	0,73
Захід	0,75	1,25
Закарпаття	2,39	1,52

*Джерело:* [114].

Досліджені індикатори рівномірно розподілені майже у всіх регіонах України, за винятком Київської, Донецької та Дніпропетровської областей. Істотним погіршенням екологічного стану є радіоактивне, хімічне та фізичне забруднення повітряних басейнів, поверхневих і підземних вод промисловими підприємствами, знищення та забруднення земель. Підприємства викидають в атмосферу метали, метан, оксид вуглецю, оксид сірки, оксид азоту, аміак та інші речовини. Найкраща екологічна ситуація спостерігалася в Полтавській, Хмельницькій, Черкаській, Чернівецькій та Волинській областях. Варто зазначити, що в 2018 році викиди в атмосферне повітря в Україні були вдвічі менші, ніж у 2014 році. Ця тенденція пояснюється зниженням темпів розвитку економіки у 2015 році [31].

При здійсненні адміністративно-територіальної реформи, як уже зазначалося характерною тенденцією є перенесення виробничих потужностей на сільські території, що спричинить підвищення антропогенного навантаження на навколишнє природне середовище. Це зумовлює необхідність здійснення моніторингу антропогенного навантаження на сільські території. Функції щодо такого моніторингу будуть покладені на новостворені об'єднані територіальні громади.

У 2016 році зі 47 міст регіонів України, де проводився регулярний моніторинг, у 22 містах атмосферне повітря за

інтегральним показником характеризувалося високим рівнем забруднення. Це регіони, де розташовані потужні підприємства металургійної, хімічної та нафтохімічної промисловості, паливно-енергетичного комплексу. У цих регіонах спостерігається високий рівень забруднення атмосферного повітря [31].

Основними заходами, спрямованими на зниження антропогенного навантаження на сільські території, об'єднані у межах громад, є: удосконалення технологічних процесів (включаючи перехід на інші види палива та сировини); будівництво та введення в експлуатацію нових газопереробних станцій та споруд; підвищення ефективності існуючих очисних споруд; ліквідація джерел забруднення, що допоможе зменшити викиди забруднювальних речовин в атмосферу; впровадження інших заходів, що дозволить скоротити викиди забруднювальних речовин у повітря.

З метою поліпшення стану водних об'єктів в об'єднаних територіальних громадах необхідно здійснити низку заходів, спрямованих на стимулювання раціоналізації та екологізації водокористування: розробку інноваційних водоощадних технологій; підвищення інвестиційної активності у зв'язку з будівництвом сучасних та реконструкцією існуючих водоочисних та водоочисних споруд; стимулювання розвитку екологічно чистих, безводних, дрібних, вторинних і повторно-послідовних технологій з метою зменшення обсягів забруднених стічних вод і захисту водних джерел; фінансово-економічне стимулювання впровадження інноваційних водоощадних проєктів; створення ефективних ринкових важелів еколого-економічного регулювання відносин водних ресурсів, що дозволить забезпечити адекватне фінансування водних і водоохоронних заходів; впровадження системи екологічних та економічних інструментів для стимулювання водоощадного виробництва та споживання; розробка та впровадження політики водозбереження, її періодична корекція відповідно до процесів розвитку держави, її контроль та оцінка результатів реалізації цієї політики; впровадження стратегії управління водними ресурсами.

В умовах децентралізації для новостворених об'єднаних територіальних громад важливо контролювати стан наявних ресурсів, у тому числі й водних. Наразі громади для моніторингу

активно залучають доступні дані наявних комплексів оцінки стану якості водних ресурсів. Серед найбільш поширених є: система ІАЦ Мінприроди «Information system analysis of surface water quality», яка призначена для аналізу поверхневих вод; система АСУ «ЕкоІнспектор», яка поряд з вимірюванням стану забруднення навколишнього середовища оцінює стан водних ресурсів; результати досліджень Науково-дослідного інституту проблем математичних машин та систем НАН України, які пов'язані з дослідженням водних ресурсів; дані аналітичної системи «Хімічний склад та якість поверхневих вод України»; дані системи «Гідросфера».

Перспективним напрямом наразі є розробка уніфікованої методики оцінки стану водних ресурсів для об'єднаних громад та запровадження моніторингу і контролю за використанням води. Актуальним при цьому є використання досвіду ЄС з урахуванням положень Рамкової директиви ЄС про екологізацію сільськогосподарського виробництва.

Основними джерелами надходжень екологічних фондів окремих країн ЄС є: Державний фонд охорони навколишнього середовища (National Environmental Fund), Фонд екологічних інвестицій (Environmental Investment Fund), Центральний фонд охорони навколишнього середовища (Protection Fund Appropriation), Національний фонд охорони навколишнього середовища (National Environmental Protection Fund), Центр екологічних інвестицій (Environmental Investment Centre), Державний фонд навколишнього середовища (State Fund for the Environment) тощо (табл. 2.8).

Європейський досвід є актуальним і для України. Об'єднаним територіальним громадам важливо використовувати сучасні напрацювання щодо використання побутових відходів. Шляхи вирішення проблеми утилізації відходів повинні передбачувати: формування сучасної системи утилізації відходів з урахуванням європейського досвіду; удосконалення нормативної бази; будівництво нових установок для спалювання відходів та заводів з утилізації відходів; окремі сортування та переробку побутових відходів; збільшення штрафів за утилізацію несортованого сміття в спеціально не виділених місцях; переробку упаковки для різних продуктів; обмеження обігу пластмасових виробів.

Таблиця 2.8

Основні джерела надходжень екологічних фондів окремих європейських країн у період вступу до ЄС

Фонд	Країна	Джерело надходжень
Державний фонд охорони навколишнього середовища (National Environmental Fund)	Чехія	плата за забруднення, погашення кредитів, фінансові операції
Центральний фонд охорони навколишнього середовища (Protection Fund Appropriation)	Угорщина	податок на продукт, погашення кредитів, приватизація, трансферти з бюджету
Національний фонд охорони навколишнього середовища (National Environmental Protection Fund)	Болгарія	платежі за продукт, штрафи за порушення природоохоронного законодавства, погашення кредитів
Центр екологічних інвестицій (Environmental Investment Centre)	Естонія	До 1999 р.: платежі за забруднення, ресурсні платежі, приватизація, збори за вирубку дерев. З 2000 р.: трансферти з бюджету
Фонд екологічних інвестицій (Environmental Investment Fund)	Литва	платежі за забруднення зовнішні позики
Державний фонд навколишнього середовища (State Fund for the Environment)	Словаччина	платежі за забруднення, приватизація, трансферти з бюджету

Джерело: [18].

Актуальним для України в умовах проведення адміністративно-територіальної реформи та децентралізації є запровадження проєктів з альтернативної енергетики. Зазначені дії допоможуть покращити екологічний стан та оптимізувати енергетичні витрати об'єднаних територіальних громад. Модель біоенергетики заснована на переробці деревної тріски, яка є

відходами процесу лісозаготівлі, домінує в науці і практиці. Деревна тріска може стати основною сировиною для виробництва біоенергії в об'єднаних громадах. Крім того, одним із джерел деревної тріски може бути неякісна деревина, яка є в основному відходами лісозаготівель і не використовується підприємствами. Впровадження запропонованого рішення дозволяє будувати комплексний підхід до розвитку громад з таким ефектом: утилізація низькоякісної деревини, отриманої під час вирубки, очищення і проріджування в лісовому господарстві, особливо після лісових пожеж; вирішення фінансових завдань з очищення та проріджування у лісовому господарстві за рахунок їх включення в складний бюджет виробництва біоенергії; забезпечення лісозахисту, що сприяє вирощуванню високостійких насаджень, які ефективно виконують захисну функцію лісу; створення нових робочих місць на біоенергетичних об'єктах (забезпечення сировини; експлуатація та обслуговування об'єктів виробництва енергії); генерація дешевої енергії для потреб населення об'єднаних територіальних громад.

Результати дослідження показують, що рівень екологічної безпеки в Україні та її регіонах недостатньо високий, а заходи щодо її поліпшення не є повністю ефективними. Діагностика екологічно безпечного розвитку регіонів України послужила основою для визначення асиметрії її складових і основних проблем в екологічній сфері, характерних для окремих регіонів України. Реалізація заходів щодо поліпшення стану атмосферного повітря, водних об'єктів та вирішення проблеми утилізації відходів не тільки сприятиме екологічній та економічній ефективності підприємств, а й забезпечить стійке та збалансоване економічне зростання в регіонах України.

Виходячи з основних тенденцій негативних змін у стані навколишнього середовища в Україні та її регіонах, ми бачимо необхідність екологізації суспільного виробництва, тобто впровадження ресурсощадних і екологічно чистих технологій та технологічних процесів, методів раціонального управління природно-ресурсним потенціалом, за допомогою яких з максимальним прийомом високоякісного публічного продукту буде забезпечено збереження якості навколишнього середовища як важливого чинника якості життя населення. Екологічний розвиток

країни та її регіонів на сучасному етапі має полягати в переході від реалізації окремих природоохоронних заходів до розробки та реалізації концепції всебічної екологізації суспільного виробництва та інших галузей діяльності, створення системи державних стимулів для ресурсозбереження та екологічного розвитку, приведення їх у відповідність до вимог стратегії сталого розвитку.

Для розрахунку екологічної стабільності та антропогенного навантаження на території об'єднаної територіальної громади запропоновано використовувати дані про ресурси, які є на конкретній території та стежити, яке співвідношення цих ресурсів та які зміни відбуваються з їх структурою. Для реалізації цього завдання розраховано коефіцієнт екологічної стабільності землекористування на прикладі Чернівецької області. Проведені розрахунки дають змогу констатувати, що екологічно нестабільними є 42,3 % території Чернівецької області, нестійко стабільна ситуація спостерігається в 52,7% території області, середньостабільна - у 4,5%, території зі стабільною екологічною ситуацією практично відсутні. Запропонована методика може бути використана для розрахунку екологічної стабільності та антропогенного навантаження на територіях об'єднаних громад.



## **2.6. РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН У СИСТЕМІ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ**

*Смолярчук М.В.*

Проблема оптимізації просторового розвитку територій є надзвичайно актуальною в сучасних умовах господарювання і потребує свого вирішення.

З огляду на це ми вирішили зупинитись на методологічних питаннях просторового розвитку на засадах економіко-математичного моделювання розв'язання проблемних задач організації індустріальних парків. Адже сьогодні такі об'єкти, як індустріальні парки, стають одним із найпоширеніших видів спеціальних режимів економічної діяльності, що створюються як в економічно розвинутих країнах, так і в країнах, що розвиваються.

Значення індустріальних парків у нашій державі зумовлюється значущістю їх впливу на соціально-економічний, виробничо-інвестиційний та розвиток регіону в загалом. Закон України «Про індустріальні парки» приймався протягом 2012–2013 рр. Окрім цього, було прийнято низку нормативно-правових документів, які сформували законодавче поле для формування їх економічних механізмів. Основна мета організації індустріальних парків полягала в забезпеченні економічного розвитку, підвищенні конкурентоспроможності територій, збільшенні інвестиційної привабливості, створенні робочих місць, активізації чинної виробничої і ринкової інфраструктури. Одночасно реалізація практичних поступів щодо розбудови індустріальних парків вимагає законодавчого врегулювання ряду питань як методологічного, так і, передусім, організаційного характеру. Найперше це стосується функціонування альтернативної системи інструментів державного стимулювання суб'єктів, задіяних у роботі індустріальних парків.

Об'єктом дослідження виступали процеси просторового планування територій індустріальних парків.

Індустріальні зони (парки) є одним з найбільш поширених типів спеціальних економічних зон, створених не тільки в економічно розвинутих країнах, але й у країнах, які розвиваються. Вже є великий позитивний досвід, коли вони стають суттєвим

показником притягнення в регіони сильних інвесторів, сучасних передових технологій, а це означає, що організуються нові робочі місця та зростають надходження до бюджетів.

Індустріальні парки є юридично роздільними цілими земельними масивами, які призначені для організації промислового виробництва. Відносно них зазвичай розповсюджуються спецрежими економічної діяльності, а в окремих моментах характерний податковий режим.

Площа індустріальних зон зазвичай, може бути як від десятка до сотні гектарів у межах одного адміністративно-територіального утворення, яке відведено для промислового розвитку. Останні десятиріччями передує тенденція до збільшення середньої площі під створення індустріальних парків, це пов'язано з бажанням органів влади зосередити у них не тільки діючі промислові підприємства, а й новостворені (практично, винести їх за межі території населених пунктів) [176].

Великою мірою дієвість індустріальних парків як механізмів стимулювання промислової активності зумовлюється низкою регулятивних дій їх функціонування, з поміж яких найсуттєвішими є питання власності та питання управління, механізмів притягнення інвесторів та система пільг і стимулів, наданих на їх території.

Таблиця 2.9

Головні етапи формування індустріальних парків

<b>I етап</b>	Пошук земельної ділянки
<b>II етап</b>	Створення концепції індустріального парку
<b>III етап</b>	Проведення відкритого конкурсу для вибору керуючої компанії
<b>IV</b>	Укладання договору з керуючою компанією про створення і існування індустріального парку
<b>V</b>	Створення індустріального парку та внесення його до Реєстру індустріальних парків

Важлива роль індустріальних парків зводиться до збільшення інвестиційної активності, економічного росту та розвитку виробництва на певних територіях, і постановки соціально-економічних питань зростанні регіонів. На індустріальні парки (див.табл. 2.9.) покладено важливе завдання забезпечення

структурних трансформацій і технологічного оновлення економіки нашої держави [56; 65; 136].

Організація індустріального парку на певній території має такі переваги:

- ✓ зростання рівня життя населення через накопичення промислового виробництва поза межею міста;
- ✓ зростання туристичного потенціалу територій;
- ✓ зниження безробіття населення (завдяки залученню населення прилеглих територій до робіт в індустріальному парку);
- ✓ накопичення бюджету відповідних рівнів за рахунок додаткових фінансових ресурсів, податковими платежами;
- ✓ зниження коефіцієнта екологічного навантаження територій, через застосування нових сучасних технологій у виробництві та впровадження системи раціонального природо-користування.

Окрім переваг, є ще й недоліки. Суттєвим недоліком при організації індустріальних парків є значний обсяг вільних територій. Зумовлено це більшою мірою:

- ✓ перевищенням зорганізованих потужностей, у випадку коли ініціатором організації індустріального парку виступають місцеві громади, які хочуть мати свій індустріальний парк, не зважаючи на те, що поблизу вже функціонує схожий об'єкт;
- ✓ обмеженням строку дії пільг – відомі приклади, коли компанія входить в індустріальний парк лише на строк дії податкової пільги і після її закінчення перебазовується в інший індустріальний парк поза межами або в межах країни, з метою отримати нові пільги;
- ✓ низько ефективною роботою щодо залучення інвестицій;
- ✓ присутністю альтернативніших методів економічної діяльності в інших країнах.

Сьогодні такі новоутворення як індустріальні парки стали засобами стимулювання інноваційного виробництва, джерелом залучення інвестицій, згладжування економічного клімату країни.

Вагомим критерієм для залучення як національних так і іноземних інвестицій є присутність ефективної, стабільної законодавчої нормативно-правової бази, яка б гарантувала

законність, прозорість, демократичність, відсутність бюрократії, швидкий доступ суб'єктів до набуття права на земельні ділянки для промислових потреб.

У земельному праві питання правового режиму організації земель індустріальних парків мало досліджені на сьогодні. У коментарях до Земельного кодексу України розглядаються тільки загальні законодавчі положення про правовий режим земель промисловості [85]. У Земельному кодексі та інших законодавчих актах зовсім не з'ясовуються особливості правового режиму земель індустріальних об'єктів для території промислових зон. Заразом є досить актуальним питання про дефініцію юридичної природи земель промисловості, зокрема їх правового режиму, земельних територій для організації індустріальних парків, реалізацію права на ці об'єкти, державного регулювання земельних відносин для різних галузей індустріального виробництва.

Сферу суспільних відносин щодо організації індустріальних парків в Україні регулюють Закон України «Про індустріальні парки», Податковий та Митний кодекси України.

Поштовхом до активізації роботи щодо організації індустріальних парків було прийняття у 2012–2013 роках низки нормативно-законодавчих документів, які забезпечили потрібне правове поле для роботи організаційно-економічних механізмів:

Закону України «Про індустріальні парки» від 21.06.2012 р. №5018-VI;

Постанови Кабміну «Про затвердження Порядку прийняття рішення щодо включення індустріального парку до Реєстру індустріальних об'єктів» від 16.01.2013 р. № 216;

наказу Міністерства економічного розвитку і торгівлі України «Про затвердження форми Типового договору про створення та функціонування індустріальних парків» від 15.04.2013 р. № 386;

Постанови Кабміну «Про затвердження переліку проектів із пріоритетних напрямів соціально-економічного та культурного розвитку (національні проекти)» від 8.12.2010 р. № 1256 (редакція від 20.03.2014 р.);

Постанови Кабміну «Про Порядок затвердження переліків устаткування, обладнання та комплектувальних виробів, матеріалів, що не виробляються в Україні, які не є підакцизними товарами, ввозяться на митну територію України ініціаторами створення індустріальних промислових парків – суб'єктами господарювання, керуючими компаніями таких парків для їх облаштування та учасниками індустріальних (промислових) парків для провадження господарської діяльності у межах зазначених парків і які звільняються від оподаткування листом» від 19.06.2013 р. № 558.

У земельному законодавстві України нема нормативно-законодавчого означення категорії земель індустріального парку. Мало розкрита юридична суть цієї категорії і в доктрині земельного права української держави. Насамперед це можна пояснити тим, що в нашій державі тільки формується зародження індустріальних парків згідно з економіко-правовими моделями, які давно вже існують у розвинутих державах, там де вже давно цивілізовано функціонує ринок земель для різних категорій [56; 176].

Проте, не зважаючи на всі переваги індустріальних парків, робота щодо практичної їх реалізації, натрапляє сьогодні на безліч труднощів. Відбувається це здебільшого через невеликий досвід нашої держави в організації таких об'єктів. Серед основних проблем, з якими доводиться мати справу потенційним девелоперам ще до початку будівельних робіт, можна назвати складнощі щодо регулювання земельних відносин, здебільшого при оформленні ділянок землі під такі об'єкти, виникнення проблем з отриманням усієї необхідної дозвільної та супутньої документації, необхідність численних узгоджень розміщення та не в останню чергу вибору об'єктів під індустріальні парки.

Вже існує позитивний міжнародний досвід, коли індустріальні парки стали визначальним чинником залучення в регіони інвестицій, завдяки чому збільшуються надходження до бюджетів. Беззаперечно можна стверджувати, що створення індустріальних парків та промислових кластерів набуває стійкої тенденції, яка не зміниться в довгостроковій перспективі, оскільки їх створення розглядається насамперед як інструмент територіального розвитку.

Результативним підходом у створенні та розвитку індустріальних парків є визначення земельних ділянок, привабливих для започаткування на них промислового виробництва, облаштування їх необхідною інженерно-технічною інфраструктурою.

Проблему залучення інвестицій в індустріальний розвиток регіонів великою мірою пов'язують з відсутністю готових до будівництва промислових територій з інфраструктурою, значних земельних масивів, а також інформації про них. Навіть при великому бажанні розпочати співпрацю інвестору складно швидко зорієнтуватися, де саме організувати нове виробництво. Знаходження правильного майданчика для інвесторів займає дуже багато часу.

Ми намагалися розкрити значення створення і функціонування індустріальних парків для інноваційного розвитку регіональної економіки. Зокрема, провели аналіз передумов та можливостей формування індустріальних парків у Львівській області.

При плануванні організації використання земель, незважаючи на те, що інтенсивний розвиток інформаційних технологій останніми роками дає дослідникам надзвичайно потужний обчислювальний та математичний інструментарій, що дає змогу сформулювати і розв'язати складні задачі нелінійного характеру, все ж недостатня увага відводиться тематиці застосування методів економіко-еколого-математичного моделювання. Отож у нашому дослідженні ми застосували математичне моделювання при виборі земельної ділянки під розміщення індустріального об'єкту (парку).

На прикладі міста Львова запропонували альтернативні варіанти: де доцільніше буде розмістити індустріальний парк з погляду комерційного попиту, орієнтовною площею 25,0 га (врегульовано Законом України «Про індустріальні парки», керуючись ст. 8 Закону).

Запропоновано наступні чинники, які впливають на проєктне рішення щодо розміщення індустріального парку на території міста Львова. Склад чинників зумовлюється зональними, місцевими

умовами і формується на основі ретельного аналізу генерального плану міста, опорного плану, просторових та інших умов території міста.

Запропоновано чотири варіанти ділянок, на яких можна організувати індустріальний парк. Це варіанти А, Б, В та Г (рис. 2.5).

Проектні ділянки рівнозначні за площею, проте відрізняються за такими чинниками, які будуть впливати на організацію індустріального парку в місті та випливають із проектних вимог:

- Локація території в промисловій зоні міста (ЛТ) – за своїм функціональним призначенням дана функція повинна узгоджуватись із генеральним планом міста та іншою землевпорядною та містобудівною документацією. Функціональна та планувальна відповідність чинній містобудівній документації.

- Наявність необхідних інженерних мереж (НМ) – прилеглі до земельної ділянки проектування промислової об'єкти повинні бути забезпечені підключенням до необхідних інженерних мереж міста Львова. При проектуванні вказаного об'єкта має передбачатись комплексна система інженерного забезпечення промислової зони зі всіма необхідними об'єктами інженерної інфраструктури, яку на перспективу передбачається використовувати і розвивати.

- Планувальні обмеження (ПО)- врахування червоних ліній вулиць та червоних ліній проєктованих проїздів; необхідність дотримання санітарно-захисних зон для можливого розміщення підприємств V та IV класів шкідливості за санітарною класифікацією згідно з ДСП - 173.

- Наявність транспортної інфраструктури (ТІ) – наявність транспортної інфраструктури, а саме автомобільних доріг, проїздів, гілок залізниці. Наявність добре розвинутої дорожньої мережі дає можливість здійснювати безперебійні транспортні перевезення

- Розміщення автостоянок для проектного об'єкта (РА) – необхідність розміщення достатньої кількості автостоянок об'єкта для нормального функціонування виробничих процесів.

- Нормативні розриви (НР) – наявність нормативних розривів між існуючими та проєктованими будинками, врахування фактичних розривів до житлової забудови мікрорайону.

- Рельєф місцевості (РМ) – фактично впливають два показники: крутість схилу та експозиція.

	<p><b>Ділянка А</b> вул. Кульпарківська площею 22 га</p>
	<p><b>Ділянка Б</b> Промислова зона Рясне-2 площею 25,0 га</p>
	<p><b>Ділянка В</b> Промислова зона Сигнівка площею 24,50 га</p>
	<p><b>Ділянка Г</b> вул. Майданна площею 23,5 га</p>

Рисунок 2.5. Схема розміщення проєктних ділянок



У таблиці 2.10 наведене ранжування чинників, які впливатимуть на організацію індустріального парку на основі експертних оцінок, за якими проводиться попарне порівняння проектних факторів (табл. 2.11).

Таблиця 2.10

Ранжування чинників, що впливають на організацію індустріального парку

Чинник	Оцінка
Локація території в промзоні міста (ЛТ)	14
Наявність інженерних мереж (НМ)	12
Планувальні обмеження (ПО)	15
Наявність транспортної інфраструктури (ТІ)	30
Розміщення автостоянок(РА)	35
Нормативні розриви (НР)	40
Рельєф місцевості (РМ)	10

Таблиця 2.11

Попарне порівняння чинників, що впливають на організацію індустріального парку

	ЛТ	НМ	ПО	ТІ	РА	НР	РМ	$\Sigma$
ЛТ	1	14/12	14/15	14/30	14/35	14/40	14/10	5,717
НМ	12/14	1	12/15	12/30	12/35	12/40	12/10	4,900
ПО	15/14	15/12	1	15/30	15/35	15/40	15/10	6,125
ТІ	30/14	30/12	30/15	1	30/35	30/40	30/10	12,250
РА	35/14	35/12	35/15	35/30	1	35/40	35/10	14,292
НР	40/14	40/12	40/15	40/30	40/35	1	40/10	16,333
РМ	10/14	10/12	10/15	10/30	10/35	10/40	1	4,083
$\Sigma$	11,14 3	13,000	10,400	5,200	4,457	3,900	15,60	63,700

$$n = 7 \quad Z_{\max} = 7,000$$

$$\sum_{ai} = \sum_{aj} = 63,700$$

де  $n$  – розмір матриці,

$Z_{\max}$  – максимальне власне число матриці

Вводимо дані в матрицю попарного порівняння факторів (табл. 2.11), що впливають на організацію і за допомогою програмного забезпечення Math Cad розрахуємо власні числа матриці.

Далі на основі експертних оцінок проводимо ранжування варіантів за кожним із семи проєктних чинників (ЛТ, НМ, ПО, ТІ, РА, НР, РМ), які позначаються на організації індустріального парку, і наводимо їх попарне порівняння. За допомогою отриманих матриць визначаємо значення їх власних чисел (табл. 2.12, 2.13, 2.14, 2.15, 2.16, 2.17, 2.18). За ними і порівнюють значення  $n$  і  $Z_{\max}$ .

Значення  $n$  і  $Z_{\max}$  мають збігатися, що засвідчить про узгодженість експертних оцінок, як за чинниками організації проєктного рішення, так і в загальному за характеристикою варіантів А, Б, В і Г окремо щодо кожного запропонованого чинника.

Таблиця 2.12

Попарне порівняння та ранжування чинників відносно ЛП

Варіант	Оцінка	А	Б	В	Г	$\Sigma$
А	10	1	10/17	10/8	10/12	3,672
Б	17	17/10	1	17/8	17/12	6,242
В	8	8/10	8/17	1	8/12	2,937
Г	12	12/10	12/17	12/8	1	4,406
$\Sigma$		4,700	2,765	5,875	3,917	17,257

$$n = 4 \quad Z_{\max} = 4$$

Таблиця 2.13

Попарне порівняння та ранжування чинників відносно НМ

Варіант	Оцінка	А	Б	В	Г	$\Sigma$
А	9	1	9/21	9/9	9/15	3,029
Б	21	21/9	1	21/9	21/15	7,067
В	9	9/9	9/21	1	9/15	3,029
Г	15	15/9	15/21	15/9	1	5,048
$\Sigma$		6,000	2,571	6,000	3,600	18,173

$$n = 4 \quad Z_{\max} = 4.0$$

Таблиця 2.14

## Попарне порівняння та ранжування чинників відносно ПО

Варіант	Оцінка	А	Б	В	Г	$\Sigma$
А	45	1	45/40	45/49	45/38	4,228
Б	40	40/45	1	40/49	40/38	3,758
В	49	49/45	49/40	1	49/38	4,603
Г	38	38/45	38/40	38/49	1	3,570
$\Sigma$		3,822	4,300	3,510	4,526	16,159

$$n = 4 \quad Z_{\max} = 4,0$$

Таблиця 2.15

## Попарне порівняння та ранжування чинників відносно ПІ

Варіант	Оцінка	А	Б	В	Г	$\Sigma$
А	11	1	11/20	11/10	11/19	3,229
Б	20	20/11	1	20/10	20/19	5,871
В	10	10/11	10/20	1	10/19	2,935
Г	19	19/11	19/20	19/10	1	5,577
$\Sigma$		5,455	3,000	6,000	3,158	17,613

$$n = 4 \quad Z_{\max} = 4,0$$

Таблиця 2.16

## Попарне порівняння та ранжування чинників відносно РА

Варіант	Оцінка	А	Б	В	Г	$\Sigma$
А	10	1	10/16	10/9	10/8	3,986
Б	16	16/10	1	16/9	16/8	6,378
В	9	9/10	9/16	1	9/8	3,587
Г	8	8/10	8/16	8/9	1	3,189
$\Sigma$		4,300	2,688	4,778	5,375	17,141

$$n = 4 \quad Z_{\max} = 4,0$$

Таблиця 2.17

Попарне порівняння та ранжування чинників відносно НР

Варіант	Оцінка	А	Б	В	Г	$\Sigma$
А	4	1	4/2	1	1	5,000
Б	2	2/4	1	2/4	2/4	2,500
В	4	1	4/2	1	1	5,000
Г	4	1	4/2	1	1	5,000
$\Sigma$		3,500	7,000	3,500	3,500	17,500

$$n = 4 \quad Z_{\max} = 4,0$$

Таблиця 2.18

Попарне порівняння та ранжування чинників відносно РМ

Варіант	Оцінка	А	Б	В	Г	$\Sigma$
А	6	1	1	6/4	6/4	5
Б	6	1	1	6/4	6/4	5
В	4	4/6	4/6	1	1	3,333
Г	4	4/6	4/6	1	1	3,333
$\Sigma$		3,333	3,333	5,000	5,000	16,666

$$n = 4 \quad Z_{\max} = 4,0$$

Визначаємо за допомогою програмного забезпечення Math Cad вектори матриці максимально власному числу:

0,211

0,181

0,226

0,453

0,528

0,604

0,151

 **$\Sigma=2,354$** 

Визначаємо характеристичне число матриці:

$w_0$	<u>1</u>	2	3	4	5	6	7
	0,090	0,077	0,096	0,192	0,224	0,257	0,064

На основі розрахунків попередніх таблиць (табл. 2.12, 2.13, 2.14, 2.15, 2.16, 2.17, 2.18) складаємо табл. 2.19.

Таблиця 2.19

Матриця відношень нормалізованих векторів до загальної суми їх значень

Ва- ріанти	Ознака							$\Sigma$
	ЛТ	НМ	ПО	ТІ	РА	НР	РМ	
А	3,672	3,029	4,228	3,986	5	3,229	5	28,144
Б	6,242	7,067	3,758	6,378	2,5	5,871	5	36,816
В	2,937	3,029	4,603	3,587	5	2,935	3,333	25,424
Г	4,406	5,048	3,570	3,189	5	5,577	3,333	30,123
$\Sigma$	17,257	18,173	16,159	17,140	17,5	17,612	16,66	120,507

Перетворюємо матрицю, поділивши її члени на відповідні вектори і помноживши на характеристичне число. Результати записуємо в табл. 2.20

Таблиця 2.20

Перетворена матриця

Варіант	Ознака							$\Sigma$
	ЛТ	НМ	ПО	ТІ	РА	НР	РМ	
А	1,566	1,289	1,796	1,689	2,121	1,374	2,119	11,954
Б	2,662	3,006	1,596	2,703	1,061	2,498	2,119	15,645
В	1,252	1,289	1,955	1,520	2,121	1,249	1,413	10,799
Г	1,879	2,147	1,516	1,352	2,121	2,373	1,413	12,801
$\Sigma$	7,359	7,731	6,863	7,264	7,424	7,494	7,064	51,199

Після перетворення нормалізуємо матрицю (табл. 2.21)

Таблиця 2.21

### Нормалізована матриця

Варіанти	Ознаки							$\Sigma$
	ЛТ	НМ	ПО	ТІ	РА	НР	РМ	
А	0,213	0,167	0,262	0,233	0,286	0,183	0,300	1,644
Б	0,362	0,389	0,232	0,372	0,142	0,333	0,300	2,130
В	0,170	0,167	0,285	0,209	0,286	0,167	0,200	1,484
Г	0,255	0,277	0,221	0,186	0,286	0,317	0,200	1,742
$\Sigma$	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000

Сума рядків – це інтегровані оцінки варіантів, вони дають результат переваг проектного варіанта. Вони сукупно оцінюють варіанти А, Б, В та Г за всіма чинниками, які впливають на прийняття проектного рішення щодо організації індустріального парку. У результаті одержуємо:

$$W_A = 1,703$$

$$W_B = 1,502$$

$$W_V = 2,221$$

$$W_G = 1,699$$

Із отриманих результатів бачимо, що оптимальним варіантом організації індустріального парку на території міста Львова є варіант Б, оскільки в нього найвища сумарна оцінка за різними проектними чинниками. Перспективна альтернатива цієї ділянки на 23 % перевищує можливості варіанта А, на 30% варіанта В і на 18% варіанта Г. Таким чином, у результаті запропонованої моделі задачі для організації індустріального парку можна вважати, що організацію індустріального парку доцільно в першу чергу запропонувати на проектній території ділянки Б промзони Рясне-2.

*Характеристики проектного об'єкту для розвитку індустріального парку*

Для організації і розвитку індустріального парку запропонована територія, яка розташовується в північно-західному напрямку міста Львова, поблизу західної межі міста в промзоні «Рясне-2», яка є у комунальній власності та є визначеною згідно з ухвалою від 20.03.2008 № 1692 міською радою для

розташування на цій території ділянок для промислових і складських об'єктів.

Об'єкту «індустріальний парк» запропонована назва: індустріальний парк «Рясне-2».

Обрано строк, на який запропоновано розвиток і організацію індустріального парку – не менше 30 років, керуючись Законом України «Про індустріальні парки».

Основна мета організації індустріального парку це насамперед залучення в економічну сферу міста інвестицій, створення сприятливих умов для роботи та розвитку виробничих підприємств, покращання інвестиційного клімату міста, гарантування економічного розвитку та підняття конкурентоспроможності території, організація і облаштування нових робочих місць, зріст надходжень до міського бюджету, Держбюджету України та міста Львова зокрема, піднесення сучасної ринкової та виробничої інфраструктури.

Проектна територія, що є пропонованою для організації і розвитку індустріального парку розташована в межах міста Львова в так званому промисловому вузлі «Рясне-2», її оточують територія конструкторського бюро ВАТ «Автовантажувач», вулиця Т. Шевченка, проїзд Автобудівельників та територія логістико-складського сервісу (рис. 2.6).

Територія земельної ділянки розміщена впритул до транспортної магістралі зі значним пасажиропотоком.

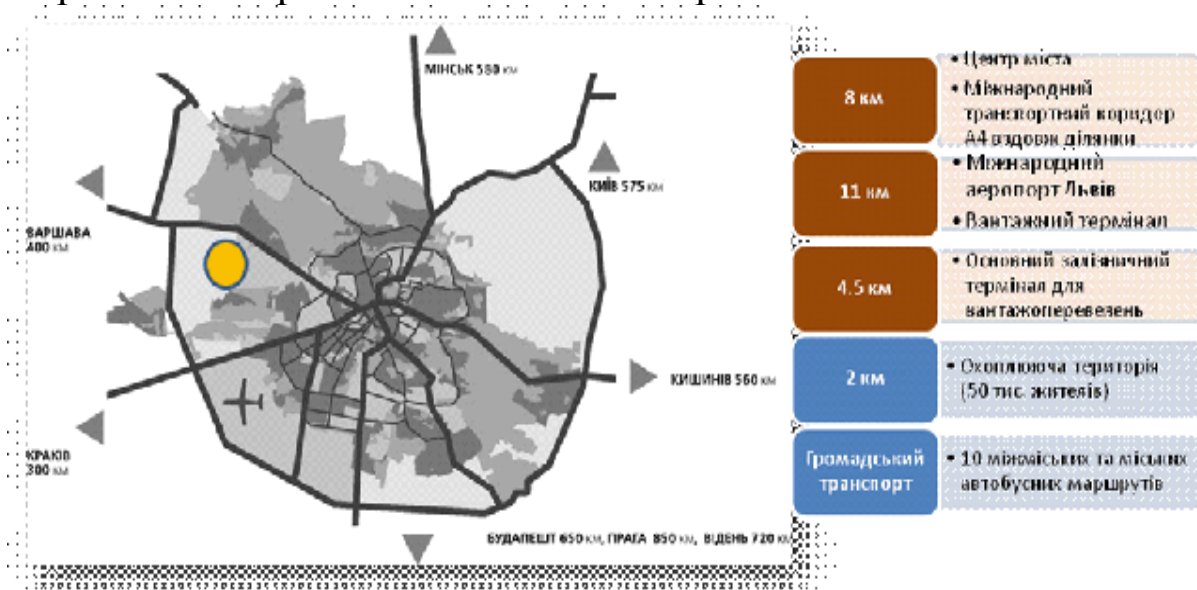


Рис. 2.6. Схема розміщення земельної ділянки

Проектна земельна ділянка зі схеми планування є вільною від забудови донедавна частина її використовувалась під городництво). Площа проектної території становить 25 га. Але, зважаючи на наявні планувальні обмеження, враховуючи меж червоних ліній існуючих проїздів та вулиць, фактично дійсна площа проектної території під організацію індустріального парку складатиме 23,7 га (з проїздами та коліями), з яких 22,6 га – площі земельних ділянок. Територія проектування обмежена: зі заходу – територією проїзду Автобудівельників та територією логістично-складського комплексу, з півдня – червоними лініями, за якими розміщені пожежне депо та насосна станція, зі сходу – спеціалізованим конструктивним бюро, ВАТ «Автонавантажувач» і автобазою, з півночі – червоними лініями вул. Т. Шевченка.

На території проектної земельної ділянки майже відсутні зелені насадження. Рельєф на території без значних перепадів, перепад відміток у межах 309,55 - 312,65, проте в західній частині ділянки намічається яр.

Характер забудови суміжних територій є порівняно новий для якого характерна промислова капітальна забудова кінця ХХ - початку ХХІ століття. Характер поверховості спостерігається - від 1 до 10 поверхів.

Суміжні до території проектування промислові об'єкти забезпечені підключенням до інженерних мереж. Для проектування індустріального парку передбачено комплексну систему інженерного забезпечення із усіма потрібними об'єктами інженерної інфраструктури, яку на перспективу будуть використовувати і розвивати.

У межах червоних ліній ширина вулиці Т. Шевченка становить 150 м, її профіль є симетричним. Вона є магістраллю загально міського значення з безперервним рухом транспорту, має виходи на зовнішній напрямок Львів – Краковець – Яворів – Республіка Польща та вихід на кільцеву дорогу загальнодержавного значення. Для автошляху характерний інтенсивний рух транспорту, де транспортні потоки відзначаються вагомим відсотком вантажного автотранспорту. Проектна територія є забезпеченою залізничним транспортом, є підведення відокремленої вітки залізниці, її було передбачено генпланом у 1985 році.



*Обґрунтування та містобудівні умови розміщення проектного об'єкту (індустріального парку)*

Запропонований об'єкт розміщення індустріального парку відповідно до попередніх планувальних рішень промислової зони «Рясне-2», схеми правового зонування (рис.2.7), функціонального призначення відповідає розробленому генеральному плану міста Львова.

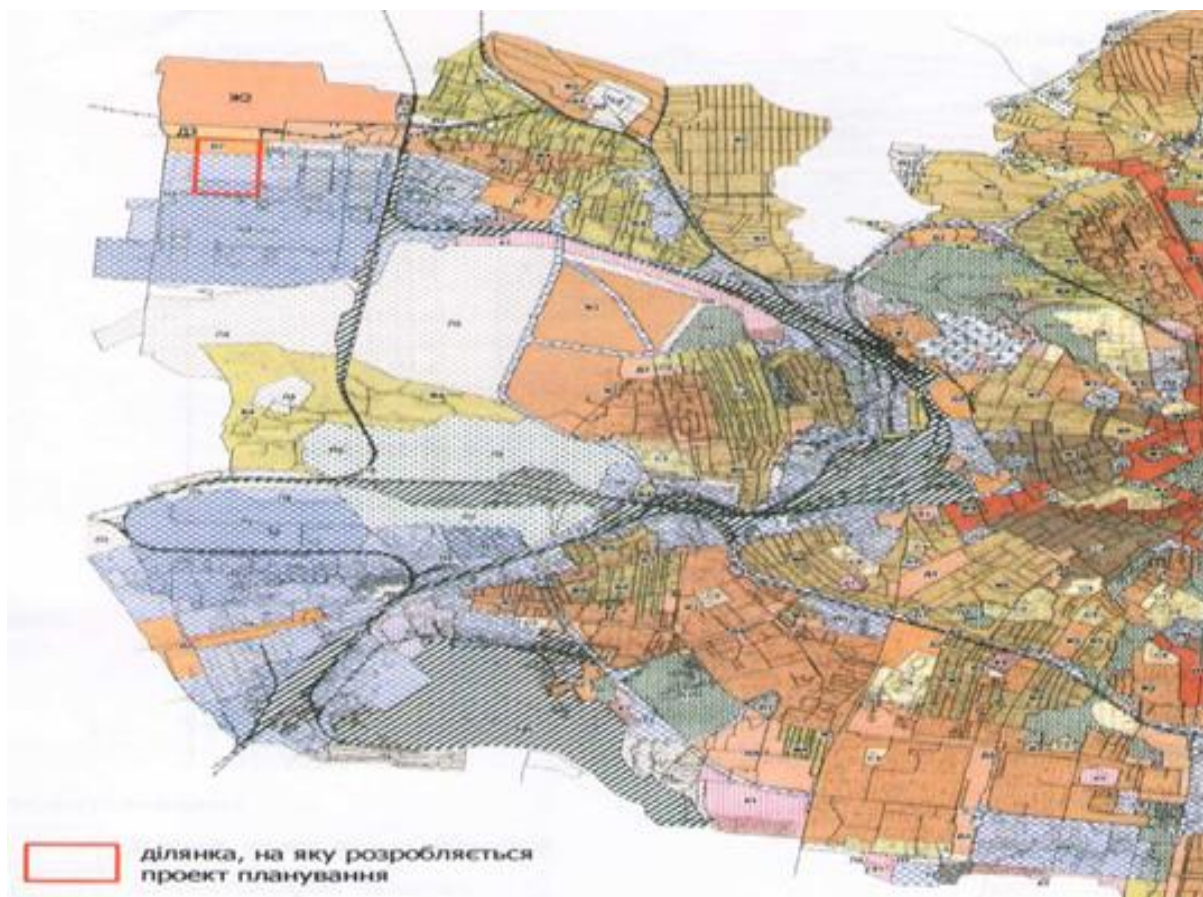


Рис. 2.7. Схема правового зонування міста

Запропонована проектна територія враховує фактичні розриви відносно сельбищної забудови запропонованого мікрорайону Рясне-2. Крім того, для цієї території організації індустріального парку передбачена можливість розташування підприємств V та IV класів шкідливості згідно із санітарною класифікацією ДСП – 173. Територія повинна мати відведену санітарно-захисну зону завширшки 50–100 м відповідно.

Обґрунтовано, що обмежувальними чинниками (планувальні обмеження) для формування та розпланування земельної ділянки проектного комплексу (індустріальний парк) є:

- ✓ червоні лінії існуючої вулиці Шевченка та червоні лінії проєктних проїздів;
- ✓ нормативні розриви між фактичними та проєктними спорудами;
- ✓ дотримання санітарно-захисних зон.

Загальна площа проєктної території становитиме 23,5 га (включаючи площу відведення колії).

Оскільки проєктна територія належить місту і місто Львів, яке є органом місцевого самоврядування (для земель комунальної власності) та органом державної влади (для земель державної власності), відповідно до Конституції вершить право власника на землю і згідно із Земельним кодексом має право розпорядження нею, має право проводити конкурс на вибір керуючої компанії з індустріального парку [85;125].

Так, проєктна територія, подана на конкурс на вибір керуючої компанії з індустріального парку, буде становити 22, 6 га.

Виходячи з міркувань забезпечення при організації даного об'єкта гнучких планувальних рішень для майбутніх інвесторів, особливостей проєктної території – невизначеність з позиції комерційного попиту пріоритетних розмірів ділянки, ми пропонуємо такі варіанти поділу проєктної території на земельні ділянки різної площі з розміщенням виробничо-складських об'єктів (рис. 2.8).



Рис. 2.8. Схема розміщення та поділу земельних земельних ділянок на проєктній території

Для запропонованих варіантів генерального плану на проєктних ділянках можуть розміщуватись підприємства, за класом

шкідливості віднесені до IV та V класів та з встановленням санітарно-захисних зон завширшки 100–50 м.

*Перший варіант* проектного рішення передбачає два типи земельних ділянок щодо площі:

- 2 ділянки «А» на площі 3,3 га для кожної, де доцільно було б організувати виробничі та адміністративні споруди та запроєктувати інженерно-транспортну інфраструктуру;

- 2 ділянки «Б», з поділом на вісім ділянок площу яких запропоновано до 2,0 га кожної, де можна розмістити адміністративні та виробничі корпуси, запроєктувати інженерно-транспортну інфраструктуру.

*Другий варіант* проектного рішення передбачає п'ять типів земельних ділянок за площею:

- ділянка «А» на площі 3,3 га, на якій можна розмістити адміністративні та виробничі корпуси, запроєктувати інженерно-транспортну інфраструктуру – 2 ділянки;

- ділянка «Б» на площі 3,2 га, на якій можна розмістити адміністративні та виробничі корпуси, запроєктувати інженерно-транспортну інфраструктуру – 2 ділянки;

- ділянка «В» на площі 2,4 га, на якій можна розмістити адміністративні та виробничі корпуси, запроєктувати інженерно-транспортну інфраструктуру – 2 ділянки;

- ділянка «Г» на площі 1,2 га, на якій можна розмістити адміністративні та виробничі корпуси, запроєктувати інженерно-транспортну інфраструктуру – 2 ділянки.

- ділянка «Д» на площі 1,2 га, на якій можна розмістити адміністративні та виробничі корпуси, запроєктувати інженерно-транспортну інфраструктуру – 2 ділянки.

Зауважимо, що продаж земельних ділянок у безпідставному порядку не допускається, адже це неодмінно спричинить безлад в облаштуванні території, трасуванні доріг та проїздів, інженерно-транспортних мереж.

Рекомендовано продаж ділянок проводити від проїзду Автобудівельників до вул. Т. Шевченка, що сприятиме плановому і впорядкованому освоєнню проектної території, трасуванню проїздів, доріг та інших мереж.

Рекомендується здійснити продаж декількох ділянок в руки одного інвестора з метою подальшого їх об'єднання в більшу

територію, призначену під розміщення об'єктів з більшою потужністю. І навпаки, подрібнення ділянок на менші не допускається. Зауважимо, що площа земельної ділянки 1,2 – 2,0 га є фактично мінімально потрібною для організації повноцінного виробничого чи складського об'єкта.

Поєднання функцій в одному комплексі і на одній земельній ділянці дасть право ефективно використовувати наявні територіальні ресурси, з більшим коефіцієнтом ефективності використання земельної території, на відміну від розміщення перелічених функцій на окремих ділянках чи в окремих об'єктах (за рахунок використання під'їздів, проїздів чи автостоянок спільно). Також підприємства концентруються в промзону, що дозволить мінімально відводити площі даних територій під санітарно-захисні зони, відповідно до вимог та рекомендацій нормативних документів, ДБН Б.2.2-12:2018 та ДСП - 173.

Містобудівний об'єм земельних ділянок для промислово-виробничих підприємств не нормується та рекомендується визначати проектом залежно від типу підприємства, потужності, характеристики технологічних процесів тощо.

У кожному окремому випадку типологія промислового об'єкта, його потужність та промислово-виробничі процеси і характеристики регулюються після надання в користування (оренду) чи продажу земельної ділянки майбутнім інвесторам з дотриманням вимог містобудівних обґрунтувань, особливо стосовно класу шкідливості підприємства.

Рекомендуємо для проектного об'єкта з північної сторони, у межах червоних ліній вулиці Шевченка, встановлення санітарно-захисної смуги озеленення.

Основними містобудівними регламентами для освоєння проектною територією, опираючись на генеральний план міста, мають бути (рис. 2.9):

дотримання містобудівних обґрунтувань щодо трасування проєктованих вулиць і проїздів з додержанням їх ширини у межах червоних ліній і резервуванням потрібних площ;

- резервування смуг шириною 25 м в межах червоних ліній для трасування проєктованих проїздів із східної і західної сторін земельної ділянки;



- планове освоєння території, розпочинаючи з південної сторони;
- дотримання встановлення санітарно-захисних зон;
- розміщення виробничо-складських об'єктів промисловості;
- облаштування комплексного благоустрою і озеленення проєктної території.



Рис. 2.9. Схема розміщення проєктної ділянки в системі генплану міста Львова масштабу 1 : 25 000

Окрім вищепереліченого до основних вимог розміщення індустріального об'єкта можна віднести те, що насамперед, територія має вимогам державних будівельних норм (ДБН) щодо промислово-індустріальної забудови населених пунктів, а також містобудівній оцінці щодо забудови території, а саме мати допустимий рельєф, належний транспортно-залізничний зв'язок.

При потребі облаштування об'єкта на перспективу, черговості будівництва і архітектурно-просторових проєктних рішень пропо-

зиції можуть змінюватись чи уточнюватись у процесі організації індустріального парку.

Територія проєктних земельних ділянок має належним чином бути благоустроєною та впорядкованою.

Оскільки проєктна територія передбачається для організації індустріального парку різними інвесторами, тому й конкретний список об'єктів, які будуть на ній розміщені, буде залежати від конкретних намірів майбутніх інвесторів.

*Технічні показники і економічне обґрунтування проєктної території індустріального парку*

Технічні показники організації індустріального парку.

*Перший варіант проєктного рішення:*

Загальна площа земельної ділянки - 22,6 га.

**Ділянка «А»** - 2 ділянки. Площа ділянки «А» – 3,3 га, з яких:

- площа забудови – 15540 кв. м
- площа заощення – 9250 кв. м
- площа озеленення – 8210 кв. м

**Ділянка «Б»** - 8 ділянок. Площа ділянки «Б» – 2,0 га, з яких:

- площа забудови – 10890 кв. м;
- площа заощення – 7000 кв. м;
- площа озеленення – 2110 кв. м.

*Другий варіант проєктного рішення:*

Загальна площа земельної ділянки – 22,6 га.

**Ділянка «А»** – 2 ділянки. Площа ділянки «А» – 3,3 га, з яких:

- площа забудови – 15540 кв. м;
- площа заощення – 9250 кв. м;
- площа озеленення – 8210 кв. м.

**Ділянка «Б»** – 2 ділянки. Площа ділянки «Б» – 3,2 га, з яких:

- площа забудови – 15540 кв. м;
- площа заощення – 8250 кв. м;
- площа озеленення – 8210 кв. м.

**Ділянка «В»** – 2 ділянки. Площа ділянки «В» – 2,4 га, з яких:

- площа забудови – 10040 кв. м;
- площа заощення – 8770 кв. м;
- площа озеленення – 5190 кв. м.

**Ділянка «Г»** – 2 ділянки. Площа ділянки «Г» – 1,2 га, з яких:

- площа забудови – 5590 кв. м;
- площа заощення – 3700 кв. м;

- площа озеленення – 2710 кв. м.

**Ділянка «Д»** – 2 ділянки. Площа ділянки «Д» – 1,2 га, з яких:

- площа забудови – 5620 кв. м;

- площа заощення – 4970 кв. м;

- площа озеленення – 1410 кв. м.

За аналітичними оцінками фахівців реалізація схожого проєкту на території промислових зон може допомогти створити близько 12 тис. робочих місць, без врахування постачальників сировини та надання послуг для забезпечення функціонування об'єктів індустріальної зони. Таке число робочих місць надасть до міського бюджету м. Львова близько 38 млн грн щорічно. Надходження від орендної плати за землю становитимуть щорічно близько 2 млн грн.

Місто Львів на сьогодні володіє важливими ресурсами, а найперше це наявність вільних земельних ділянок, які розміщені в даному кварталі поблизу до проєктної земельної території. Пропонована проєктна територія згідно розробленого генеральним планом міста Львова може використовуватись під організацію індустріальних парків [125].

Розвиток і територіальна організація будь-яких просторових виробничих систем пов'язані з дією багатьох чинників, зокрема земельних.

Основна мета організації індустріального парку, як уже було зазначено, – це насамперед, залучення в економічну сферу міста інвестицій, гарантування економічного розвитку та підвищення конкурентоспроможності території, організація і облаштування нових робочих місць, зростання надходжень до Держбюджету, міського бюджету та міста Львова зокрема, піднесення сучасної ринкової та виробничої інфраструктури.

Отже, можемо ствержувати, що ефективне використання земельних ресурсів є одним з визначальних чинників економічного розвитку та екологічної безпеки держави, а оптимізація використання територій в екологічному, економічному і соціальному аспектах є основою формування сприятливого територіального середовища. Для організації і розвитку індустріальних парків необхідно суттєво посилити вплив і відповідальність органів місцевого самоврядування, насамперед зважаючи на реалізацію реформи децентралізації.

## **7. УДОСКОНАЛЕННЯ МЕХАНІЗМІВ ТА ІНСТРУМЕНТІВ УПРАВЛІННЯ РОЗВИТКОМ МІСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ**

*Ступень О. І.*

Основою розвитку міських територій є збалансована економічна, соціальна та екологічна політика і збалансованість чинників, що визначають якість життя мешканців міста. Поєднання економічного зростання, підвищення соціальної справедливості та зменшення забруднення є важливим для збалансованого сталого розвитку. Особливо важливо вирішити проблему розробки стратегії розвитку, оскільки саме стратегія дає основні цілі, заходи та програму дій органів місцевого самоврядування щодо поліпшення якості життя населення території. Відсутність або неправильна розробка стратегії призводить до невизначеності щодо стану міської території, навіть у короткостроковій перспективі.

Для досягнення позитивного ефекту у забезпеченні розвитку території важливу роль відіграють теоретичні та науково-методичні розробки, пов'язані з управлінням, формуванням та реалізацією стратегії територіального розвитку [202].

Стратегічне планування розвитку міст – це процес, який допомагає міській громаді управляти своїм майбутнім і не дозволяти подіям бути єдиним чинником, що визначає долю міста. Важливим базовим елементом стратегічного планування міста є стратегічний аналіз. У процесі проведення стратегічного аналізу розвитку міста необхідно всебічно проаналізувати та оцінити чинники внутрішнього потенціалу та зовнішнього середовища з метою визначення «поточної» ситуації та виявлення умов для подальшого функціонування та розвитку міста.

Головна мета стратегічного аналізу початкових умов і чинників розвитку міста полягає в інформаційному наповненні процедури стратегічного планування розвитку міста. Аналіз передбачає як збір і накопичення інформації, так і її цілеспрямовану оцінку, тобто оцінку й моніторинг стану міської



території. Базою для стратегічного аналізу є: традиційний статистичний аналіз, порівняльний аналіз, опитування експертів, соціологічні опитування [32]. Ці методи використовуються на попередній стадії для накопичення й систематизації первинної інформації.

Стратегічний аналіз стає основою для наступного вибору невеликого числа пріоритетних напрямів і проєктів, тому він дуже важливий [159]. Суть стратегічного аналізу - аналіз конкурентоспроможності міста за окремими чинниками порівняно з аналогами, сусідами. Необхідними елементами аналізу є [30]:

- аналіз зовнішнього середовища, в якому відбувається розвиток міста, включаючи екологічні, економічні й соціальні тенденції регіонального, державного й світового рівня;
- аналіз економіко-географічного положення й території міста в системі розселення;
- аналіз міжбюджетних відносин і можливостей впливу на їх зміну;
- аналіз ресурсів, у тому числі організаційних;
- аналіз соціального потенціалу, психологічної готовності до змін;
- аналіз інтересів основних дійових осіб - галузевих угруповань, окремих груп населення, кланів, еліт; треба розуміти, хто конкретно здатний підтримати стратегічний план, чиї інтереси можуть бути охоплені реалізацією окремих напрямів і проєктів плану.

Проведення стратегічного аналізу початкових умов і чинників розвитку міста вимагає чіткого розуміння, на якій стадії розвитку перебуває місто як об'єкт планування. Із цією метою формується інформаційна база для проведення планових розрахунків. Вона повинна забезпечити даними аналіз і оцінку минулих та нинішніх тенденцій у функціонуванні й розвитку міста [71].

Таким чином, на етапі стратегічного аналізу повинна бути сформована необхідна та достатня інформаційна база, яка дозволяє найбільш розумний та ефективний процес визначення цілей та вибору набору інструментів і методів для реалізації цілей розвитку

міста. Комплексний стратегічний аналіз досягнутого рівня розвитку міста слід провести в основних сферах, представлених на рис. 2.10.

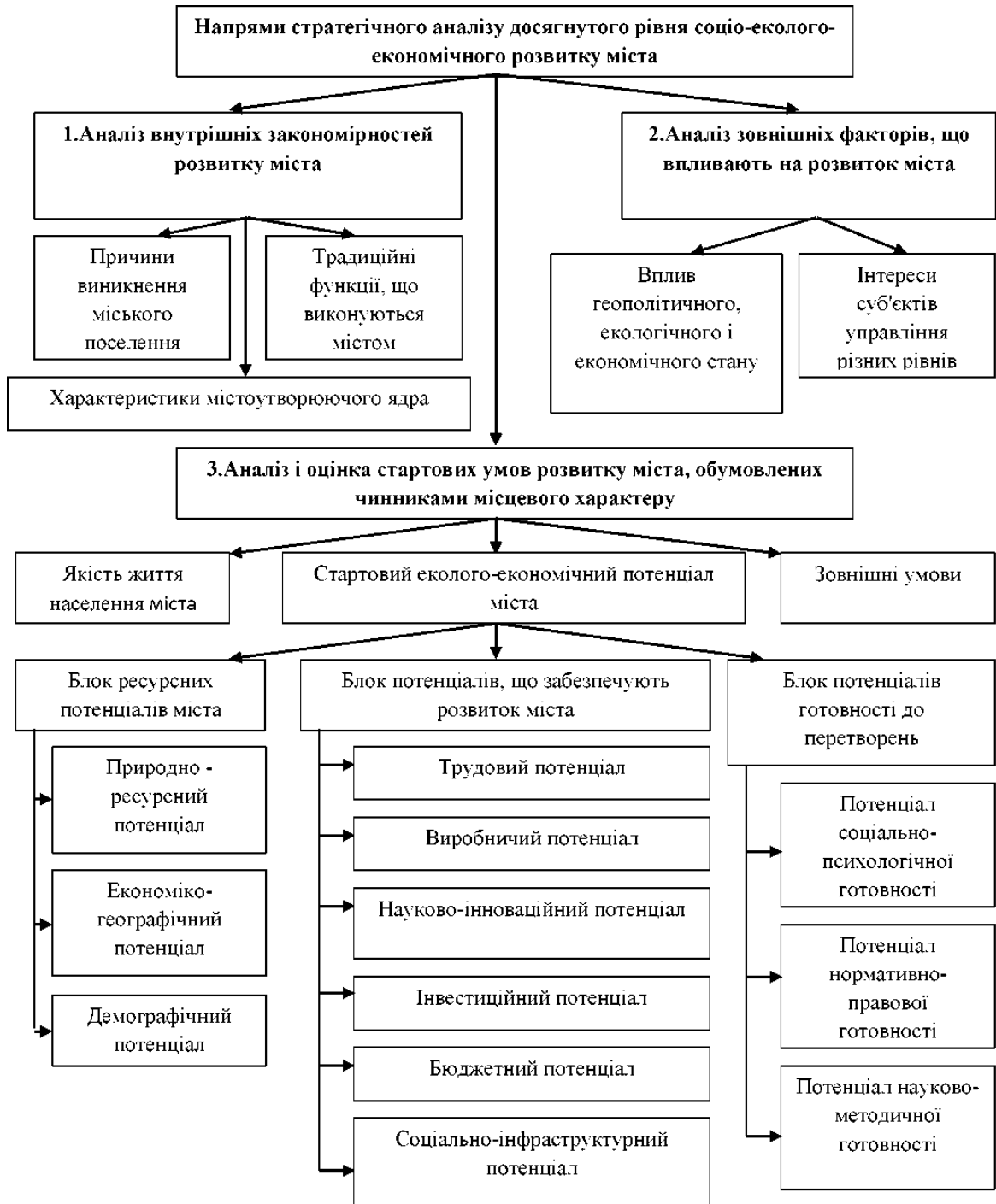


Рис. 2.10. Схема проведення комплексного стратегічного аналізу рівня соціо-еколого-економічного розвитку міської території [181]

Аналіз внутрішніх закономірностей розвитку міста - це аналіз, у процесі якого з'ясовуються причини виникнення конкретного міського поселення, вивчаються традиційні функції, які виконує місто, визначаються характеристики містоутворювального ядра тощо. У результаті цього аналіз повинен мати причинно-наслідкові зв'язки, що визначають сучасні тенденції розвитку міста.

Аналіз початкових умов розвитку міста, внаслідок місцевих чинників, доцільно проводити з позиції таких основних аспектів:

- якість життя населення міста;
- еколого-економічний потенціал, накопичений на території міста, динаміка його розмірів та ефективність використання;
- зовнішні чинники, що впливають на довгостроковий розвиток міста.

Стартовий еколого-економічний потенціал охоплює дві основні складові: блок ресурсних потенціалів міста та блок потенціалів, що забезпечують розвиток міста, які представлені на (рис. 2.10). Як частину стартового еколого-економічного потенціалу міста можна також виділити ще один елемент - блок потенціалів готовності до еколого-економічних перетворень у місті, який поєднує в собі потенціали соціально-психологічної готовності, юридичної та наукової готовності.

Аналіз стартових умов розвитку міста, зумовлений місцевими чинниками, повинен бути доповнений аналізом соціально-економічної та екологічної ситуації в місті, а також існуючої системи управління містом.

Аналіз зовнішніх чинників, що впливають на розвиток міста, у майбутньому повинен включати виявлення інтересів, властивих суб'єктам господарювання на різних рівнях, щодо ролі міста в територіальному поділі праці, а також вивчення впливу геополітичних, екологічних та економічних умов розвитку міста.

Таким чином, стратегічний аналіз спрямований на виявлення та оцінку внутрішніх закономірностей розвитку міської території, а також впливу зовнішніх чинників. Результати повинні бути представлені у формі, яка даватиме об'єктивну оцінку міської території, тобто стартової екологічної та економічної ситуації, що

вимагає створення відповідної наукової підтримки.

Інструментом стратегічного аналізу є SWOT-аналіз, який полягає у вивченні сильних і слабких сторін, на які можуть впливати структури управління, а також виявленні та оцінці можливих зовнішніх позитивних впливів та небезпек, впливати на дію яких структури управління не можуть, але можуть враховувати та використовувати. Комплексна схема SWOT-аналізу досягнутого рівня розвитку міста наведена в таб. 2.22.

Цей розподіл дозволяє наступним кроком класифікувати сильні та слабкі сторони, вибираючи ті, які найкраще реалізувати на основі існуючих зовнішніх можливостей, і ті, які потрібно посилити або які перестають бути сильними з огляду на зовнішні загрози.

Завдання аналізу - знайти ті сильні сторони, які забезпечують унікальність конкурентних переваг розвитку міста з урахуванням сприятливих можливостей зовнішнього середовища.

Кінцевим результатом етапу аналізу є [159]:

- формулювання гіпотез стасовно можливих напрямів соціо-еколог-економічного розвитку міста, що дозволяють максимально використовувати сильні сторони, а також визначення бажаного майбутнього міста;
- виявлення найгостріших проблем, які гальмують соціо-еколого-економічний розвиток;
- висунення декількох формулювань стратегічної мети розвитку на найближчий період.

Вибір цілей (пріоритетів) розвитку відбувається на основі результатів аналізу з урахуванням максимального впливу на досягнення сформульованої головної мети за мінімальних витрат [159].

Разом із SWOT-аналізом використовуються підходи до розробки стратегічних рішень за допомогою прогнозування та аналітичних технологій. Сценарійний підхід, пов'язаний зі системним представленням рушійних сил розвитку міста, прогнозуванням ключових подій для міста у відповідний період, виражає попередження, їх вплив на ситуацію та визначення проблем.

Таблиця 2.22

## Комплексна схема проведення SWOT-аналізу досягнутого рівня соціо-еколого-економічного розвитку міста (на основі [181])

Чинник	Переваги (сильні сторони) міської території	Недоліки (слабкі сторони) міської території
1	2	3
Географічне положення	<ul style="list-style-type: none"> <li>- прикордонне положення</li> <li>- різноманітність ландшафту</li> <li>- транспортний вузол</li> <li>- центр агломерації</li> <li>- регіональний центр</li> <li>- привабливе природне середовище</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- природна обмеженість території</li> <li>- периферійне положення в країні</li> <li>- віддаленість від магістральних доріг</li> <li>- одноманітне природне середовище</li> </ul>
Населення	<ul style="list-style-type: none"> <li>- активність і завзятість населення</li> <li>- велика кількість кваліфікованих людей (наука й технологія)</li> <li>- розвинені культура й мистецтво</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- безробіття</li> <li>- велика частка погано адаптованих етнічних меншостей</li> </ul>
Просторова організація	<ul style="list-style-type: none"> <li>- наявність ділянок, доступних для інвестицій у центрі і в передмістях</li> <li>- чітко зонований міський простір</li> <li>- великі територіальні ресурси в муніципальній власності</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- відсутність чітко окресленої центральної частини міста</li> <li>- відсутність чинної системи земельного реєстру</li> </ul>
Екологія	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ландшафтний парк</li> <li>- природні резерви</li> <li>- території з ландшафтом, що охороняється</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- забруднене довкілля</li> <li>- промислові відходи, шум</li> </ul>
Житлова сфера	<ul style="list-style-type: none"> <li>- різноманітна житлова забудова</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- дефіцит житла</li> <li>- поганий технічний стан будівель, особливо муніципальних</li> <li>- низька продуктивність будівельної індустрії</li> </ul>
Інженерна інфраструктура	<ul style="list-style-type: none"> <li>- висока забезпеченість електроенергією</li> <li>- модернізація й розширення телекомунікацій</li> <li>- будівництво нових очисних споруд</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- поганий стан вулиць, доріг і площ, включаючи під'їзні дороги до міста</li> <li>- застаріла система збору і переробки відходів</li> <li>- неефективна система опалювання</li> <li>- низький рівень розвитку телекомунікацій,</li> <li>- погане функціонування зв'язку</li> <li>- висока аварійність на муніципальних інженерних комунікаціях</li> </ul>

Продовження табл. 2.22

1	2	3
Соціальна інфраструктура	<ul style="list-style-type: none"> <li>- розвинені сектори науки, технології й вищої освіти</li> <li>- культурно-архітектурна спадщина (старе місто, реліквії, музеї)</li> <li>- багате культурне життя</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- поганий стан матеріальних ресурсів: охорони здоров'я, соціального забезпечення, дитячих садків, шкіл, мистецтва і культури, спорту і дозвілля</li> <li>- низький рівень громадської безпеки</li> <li>- відсутність засобів на соціальний розвиток (бюджетні обмеження)</li> </ul>
Економіка	<ul style="list-style-type: none"> <li>- центр економічного життя</li> <li>- ефективна банківська система</li> <li>- високий рівень готельного обслуговування</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- слабка система побутового обслуговування</li> <li>- недостатня матеріальна база рекреації</li> </ul>
<b>Чинник</b>	<b>Сприятливі можливості</b>	<b>Несприятливі можливості</b>
Демографічні процеси	<ul style="list-style-type: none"> <li>- збільшення народжуваності</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- старіння суспільства і, як результат, збільшення фінансового навантаження на працюючого</li> </ul>
Економіка	<ul style="list-style-type: none"> <li>- економічний підйом в країні і у світі</li> <li>- стабілізація ринкових механізмів</li> <li>- трансформація власності</li> <li>- зміцнення капіталу фондового ринку</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- конкуренція з боку інших вітчизняних та іноземних економічних центрів</li> </ul>
Комунікації і туризм	<ul style="list-style-type: none"> <li>- будівництво автомобільних доріг</li> <li>- розвиток місцевого й міжнародного туризму</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- зростання транспортних потоків, загроза довкіллю</li> <li>- конкуренція з іншими містами як усередині країни, так і за її межами</li> </ul>
Регіональні і інтернаціональні контакти	<ul style="list-style-type: none"> <li>- співпраця з іншими містами</li> <li>- розширення міжнародних контактів</li> <li>- регіональна співпраця</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- сепаратизм в агломерації й регіоні</li> <li>- конкуренція з боку сильніших партнерів</li> </ul>
Міське самоврядування – законодавчі рішення	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ріст самостійності муніципального рівня</li> <li>- децентралізація країни й розвиток місцевого самоврядування</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- обмеження самоврядування</li> </ul>

У процесі комплексного прогнозування та аналітичної розробки перспективних напрямів розвитку, що здійснюється послідовно відповідно до структурної схеми концепції та результатів декомпозиції системи бажаного майбутнього,

формується низка ідей. Такий підхід до формування стратегічних напрямів розвитку міста дає більш обґрунтований перелік. Сенс у тому, щоб написати сценарій змісту кожного з них.

За результатами проведеного SWOT-аналізу складається матриця результатів (табл. 2.23).

Таблиця 2.23

Узагальнення результатів SWOT-аналізу

Сильні сторони	<ul style="list-style-type: none"> <li>- вигідне географічне положення</li> <li>- ландшафт</li> <li>- земля, придатна для інвестицій</li> <li>- значні матеріальні ресурси</li> <li>- високий рівень наполегливості громадян</li> <li>- культурна спадщина, музеї тощо</li> <li>- економічний, науковий та інтелектуальний потенціал</li> </ul>
Слабкі сторони	<ul style="list-style-type: none"> <li>- поганий стан технічної інфраструктури, транспорту, телекомунікацій і муніципальних служб</li> </ul>
Сприятливі можливості	<ul style="list-style-type: none"> <li>- відновлення економіки у країні й у світі (включаючи галузі, що є профільними для міста)</li> <li>- будівництво автомобільних доріг, привабливість для інвесторів</li> </ul>
Несприятливі можливості	<ul style="list-style-type: none"> <li>- сепаратизм у плануванні розвитку агломерації та регіону</li> <li>- зниження незалежності муніципального рівня</li> <li>- конкуренція з боку інших центрів</li> <li>- нестабільність законодавства</li> </ul>

Для переходу до сталого розвитку міста необхідно визначити стратегічні напрями, що враховують:

- характер загальносвітових та національних тенденцій та очікувані зміни у суспільному житті, технологічних системах, економіці та політиці;
- природні та кліматичні умови на території;
- рівень життя, технологічний, інтелектуальний та соціальний потенціал міського населення, ресурсні можливості поселення;
- стан міського середовища.

Це досягається в процесі стратегічного планування сталого розвитку міста та організації стратегічного плану.

Таким чином, стратегічний аналіз є обов'язковим етапом стратегічного планування для сталого розвитку міських територій.

## ВИСНОВКИ І ПРОПОЗИЦІЇ ДО РОЗДІЛУ 2

Таким чином, на сьогодні в Україні підходи до організації використання сільськогосподарських земель повинні відповідати європейським стандартам. Насамперед повинні враховуватися екологічні аспекти. Крім того, необхідно вилучити із сільськогосподарського обробітку земельні ділянки, які використовуються з порушенням чинного земельного законодавства та землі, які не обробляються і є розсадниками бур'янів. Належить – навести лад у використанні невитребуваних земельних часток паїв, паїв померлих громадян, спадкоємці яких не переоформляють права власності, а також землі під проєктними дорогами, лісосмугами і деяких інших, у яких відсутній власник. Ці землі розташовані в земельних масивах і здебільшого використовуються без правовстановлюючих документів. Вигода і прибутки від використання цих земель є лише у незаконних землекористувачів.

Державна політика щодо використання земель сільськогосподарського призначення повинна базуватись на двох взаємопов'язаних концепціях: ефективне та інтенсивне використання земельних ресурсів для забезпечення населення України продуктами харчування, а промисловості – сільськогосподарською сировиною. При цьому обов'язково застосовувати систему заходів з охорони земельних ресурсів і навколишнього природного середовища. Для досягнення такого підходу необхідно:

✓ У законодавчому порядку встановити умову, що при оренді земельних ділянок інвестори-орендарі зобов'язані проводити свою реєстрацію за місцем виробничої діяльності чи розташування земельних ділянок у кожному адміністративному районі, якщо орендована земля розташована в різних районах;

✓ інвесторам-орендарям брати участь у розвитку виробничої і соціальної інфраструктури на території району. При укладанні угоди на оренду земельної частки (паю) обов'язковою повинна бути окрема угода з органами місцевої влади про охорону земель і утримання інфраструктури сільської території.

✓ в договорах оренди земель передбачати можливість суборенди. У разі наявності на території місцевої ради більше одного інвестора суборенда дає можливість орендарям обмінюватись



земельними ділянками (проводити консолідацію земель) та використовувати їх єдиним масивом;

✓ на законодавчому рівні вирішити проблему використання земельних ділянок (паїв) померлих громадян та проєктних доріг для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Дозволити укладати договори оренди на ці землі керівникам територіальних громад;

✓ основним механізмом щодо створення умов для раціонального використання і охорони земельних ресурсів у межах існуючого чинного законодавства повинна стати, в обов'язковому порядку, землевпорядна документація.

Щоб ліквідувати перелічені недоліки і організувати раціональне використання земель необхідно:

✓ для виявлення “нічийних” земель, встановлення законних підстав у користуванні земельними ділянками повсюдно провести інвентаризацію земель, попередньо для цього розробити і прийняти закон про державну інвентаризацію земель;

✓ створити відповідні правові умови для проведення консолідації земельних ділянок, за допомогою якої всі “нічийні” землі звести в окремі земельні масиви і перевести їх у землі запасу місцевих рад (об'єднаних територіальних громад). Центральним органам влади розробити проєкт Закону України про консолідацію земель та прийняти інші нормативно-правові акти, необхідні для реалізації цього Закону;

✓ надати право органам місцевого самоврядування передавати землі запасу в оренду або створювати на цих землях комунальні агроформування. Повернутися до створення, на новій правовій основі, агроформувань колективної чи сумісної власності на земельні ресурси;

✓ законодавчо обмежити розміри оренди (площ) земель орендарями. Розробити на законодавчому рівні механізм вилучення земель, які орендарі використовують незадовільно;

✓ крім цього, завершення земельної реформи потребує розроблення та прийняття таких Законів:

- а) Про інвентаризацію земель;
- б) Про обіг земель сільськогосподарського призначення;
- в) Про іпотеку земель;
- г) Про заставу права оренди земельної ділянки;
- д) Про зонування земель.

Без активного втручання держави швидкого вирішення проблем сільських територій не відбудеться, не кажучи вже про їх розвиток. Тому для стабілізації життєдіяльності і зміцнення інфраструктури сільських територій центральним органам виконавчої влади потрібно в найкоротший термін:

- спрямувати всі зусилля на вирішення питань забезпечення охорони земель, підвищення родючості ґрунтів та екологічної безпеки сільських територій комплексом заходів відповідно до проєктів землеустрою, розробку яких встановити у законодавчому порядку обов'язковою для всіх землекористувачів;
- визначити спеціальну структуру (інспекцію) або орган влади, який би здійснював комплексний контроль за використанням і охороною земель, і внести відповідні зміни до Закону України «Про охорону земель»;
- створити сприятливе правове поле для активного залучення інвестицій як у розвиток сільського господарства, так і несільськогосподарських видів економічної діяльності, а також розробити ефективну державну політику щодо стимулювання інвесторів (надання податкових пільг, низьковідсоткових кредитів, державних гарантій іноземним інвесторам, інформаційного забезпечення інвестиційно привабливих об'єктів і територій).
- забезпечити розробку ефективних реалістичних комплексних програм щодо розвитку сільських територій як стратегічно важливої складової розвитку регіону, передусім з огляду на продовольчу, демографічну та екологічну безпеку України;

Надати необхідні повноваження органам місцевої влади і визначити джерела фінансування, насамперед за рахунок бізнесових структур, які орендують земельні частки (паї) на території місцевої ради, для утримання в належному стані й подальшого розвитку інфраструктури сільських територій.

## Бібліографічний список

1. Андрійчук В. Надконцентрація агропромислового виробництва і земельних ресурсів та її наслідки. *Економіка АПК*. 2009. №2. С. 3-9.
2. Асоціація об'єднаних територіальних громад URL: <https://hromady.org>
3. Атаманюк О. П. Аналіз землеустрою території сільської ради в період завершення земельної реформи / О. П. *Агросвіт*. 2013. № 1. С. 18-22.
4. Бабаянц О. Невідворотність кліматичних змін... і не лише. Застереження аграріям на 2019-2020 рр URL: <https://www.agroone.info/publication/nevidvorotnist-klimatichnih-zmin-i-nelishe-zasterezhennja-agrarijam-na-2019-20-rr/>
5. Бабміндра Д. І., Буша Д. В., Овчаренко А. В. Еколого-економічне природокористування та формування інвестиційної привабливості земельно-ресурсного потенціалу. *Вісник Запорізького національного університету*. 2015. № 4 (28). С. 72-80.
6. Багорка М. О. Комплексна еколого-економічна оцінка землекористування в Україні. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Економіка і менеджмент*. 2017. Вип. 27(1). С. 55-59. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nvmgu\\_eim\\_2017\\_27\(1\)\\_14](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nvmgu_eim_2017_27(1)_14) (дата звернення 14.09.2020).
7. Білик В.О., Болгарова Н.К. Стратегія аграрної реформи та її реалізація. *Економіка АПК*. 2001. № 7. С. 7-11.
8. Блавацька Д. А. Реформування екологічного законодавства України – провідний напрямок державної екологічної політики. *Теорія і практика правознавства*, 2015. Вип. 2 (8). С. 1-15.
9. Богіра М. Вплив ринкової економіки на раціональне використання земель. *Збалансоване природокористування*. 2017. №1. С. 88-91.
10. Богіра М. С. Землекористування в ринкових умовах: еколого-економічний аспект: монографія. Львів: ЛНАУ, 2008. с. 225 с.
11. Богіра М. С., Ярмолук В. І. Землевпорядне проектування: теоретичні основи і територіальний землеустрій: нав. Посіб. / за ред. М. С. Богіри. Львів: ЛНАУ, 2010. 334 с.
12. Богіра М.С. Використання даних моніторингу земель для прийняття управлінських рішень. *Теорія і практика розвитку агропромислового комплексу та сільських територій: матеріали XVIII Міжнар. наук.-практ. форуму, присвяченого пам'яті інженера Ярослава Зайшлого, 20-22 верес. 2017 р.* Львів: Ліга-Прес, 2017. С. 220-224.
13. Богіра М. С. Землекористування в ринкових умовах: еколого-економічний аспект: монографія. Львів: Львів. Нац. Аграр. Ун-т; Новий світ - 2000, 2008. 225 с.
14. Богіра М. С. Шляхи збереження українського села в умовах «холдинізації» сільськогосподарського виробництва. *Вісник Львівського*

національного аграрного університету: економіка АПК. 2017. № 24(2). С.109–114.

15. Бородіна О.М., Геєць В.М., Гуторов А.О. Українська модель аграрного розвитку та її соціоекономічна переорієнтація: наук. Доп. Ін-ткон. та прогнозув. НАН України. Київ 2012 191с.

16. Борщевський П. П., М. О. Чернюк, В. М. Заремба. Підвищення ефективності використання, відтворення і охорони земельних ресурсів регіону. Київ: Аграрна наука, 1998. 240 с.

17. Бугайчук Т. В., Устименко В. А. Маркетингові дослідження: навч. посіб. Харків: Торнадо, 2008. 280 с.

18. Веклич О. О. Засади уніфікації структури вітчизняного екологічного оподаткування відповідно до класифікаційних стандартів Євростату. *Фінанси України*, 2016. №6, с.31–50.

19. Вервейко А. П. Экономическая оценка проектов противоэрозионной организации территории в условиях Лесостепи *Тр. Харьк. с.-х. ин-та*. Харьков; 1996. Т. 47. С. 105–109.

20. Верховна Рада прийняла закон про ринок землі. URL <http://day.kyiv.ua/ru/news/310320-verhovnaya-rada-prinyala-zakon-o-rynke-zemli>

21. Волков С. Н. Землеустройство в условиях земельной реформы: экономика, экология, право. Москва: Былина, 1998. 454 с.

22. Волков С. М. Землеустрій за кордоном. «Землевпорядний вісник». 2008. №5. С. 54-59.

23. Временные методические указания по разработке почвозащитной системы земледелия с контурно-мелиоративной организацией территории / сост.: А. Г. Тарарико, Г. И. Миронов, В. Ф. Сайко. Киев: Госагропром, 1987. 65 с.

24. Гайдуцький П. І., Саблук П. Т., Лупенко Ю. О. Аграрна реформа в Україні: монографія. Київ, 2005. 424 с.

25. Галанець В. В. Державна підтримка розвитку аграрного сектору економіки України. *Проблеми розвитку публічного управління в Україні: матеріали наук.-практ. конф. за міжнар. участю (12 -13 квіт. 2018 р., м. Львів) / за наук. ред. чл.-кор. НАН України В. С. Загорського, доц. А. В. Ліпенцева*. Львів: ЛРІДУ НАДУ, 2018. С. 250-252.

26. Гнаткович О. Д. Формування ринку земель сільськогосподарського призначення як передумови здійснення підприємництва в аграрній сфері. *Науковий вісник НЛТУ України*. 2011. №21. С. 35–39.

27. Голян В. Інвестиції в екологію: джерела, форми та резерви нарощення. *Економіст*. 2015 №8. С. 7-11.

28. Голян В., Петруха С., Забловський А. Земельна реформа в Україні: пріоритети та інституційні передумови поглиблення. *Економіст*. 2017. № 8. С. 8-17.

29. Гринів Л. С. Фізична економія: нові моделі сталого розвитку: монографія. Львів: Ліга-прес, 2016. 423 с.

30. Гринчель Б. М., Костылева Н. Е. Методология и практика городского стратегического планирования. Санкт-Петербург: ИРЭ РАН, 2000. 88с.
31. Громадська оцінка національної екологічної політики: щоріч. доп. НУО. Київ, 2017. 60 с.
32. Груздева Л.П. Мониторинг городской среды и природопользование в малых городах России. *Землеустройство, кадастр и мониторинг земель*. 2005. № 11. С. 98-99.
33. Гуторов О. І. Оцінка земельних ресурсів та ефективності інвестицій: монографія. Харків, 2006. 368 с.
34. Дем'яненко С. І. Менеджмент аграрних підприємств: навч. посіб. Київ: КНЕУ, 2005. 347 с.
35. Децентралізація. URL <https://decentralization.gov.ua/news/10329>
36. Деякі питання удосконалення управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними: Постанова КМУ від 7 черв. 2017 р. № 413. *Урядовий кур'єр*. 2017. 17 черв. № 112.
37. Добряк Д. С., Канаш О. П., Бабміндра Д. І., Розумний І. А. Класифікація сільськогосподарських земель як наукова передумова їх екологічнобезпечного використання. 2-ге вид., допов. Київ.: Урожай, 2009. 464 с.
38. Добряк Д. С., Шкуратов О. І. Формування і розвиток ринкових земельних відносин на теренах України. *Збалансоване природокористування*. 2018. №1. С. 6–17.
39. Добряк Д.С., Кузін Н.В. Еколого-економічне оцінювання процесів, що спричиняють деградацію земельних ресурсів. *Збалансоване природокористування*. 2016. №2. С.105-113.
40. Довідник із землеустрою / за ред. Л. Я. Новаковського. 4-те вид., перероб. і допов. Київ: Аграр. наука, 2015. 492 с.
41. Дорош Й. М., Дорош О. С. Теоретико-методологічні засади формування обмежень у використанні земель та обтяжень прав на земельні ділянки: монографія. Херсон: Грінь Д. С., 2016. 656 с.
42. Дорош Й. Проекти землеустрою як інструмент забезпечення сталого розвитку сільськогосподарського землекористування. *Землевпорядний вісник*. 2010. № 8. С. 33-37.
43. Дорош Й., Дорош О. Методологічні підходи формування ринку оренди земель сільськогосподарського призначення. *Землевпорядний вісник*. 2015. №7. С. 23–27.
44. Дорош Й., Дорош О., Харитоненко Р., Дорош А., Застулка О. Науково-методичні засади розподілу (перерозподілу) земель за цільовим призначенням та видами використання. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2019. № 4. С. 30-38.

45. Дорош О. С. Організаційно-інституціональне забезпечення територіального планування землекористування сільських територій. *Економіст*. 2015. №8. С. 22-25.
46. Дорош О. С., Мельник Д. М., Дорош А. Й. Концепт розподілу функцій управління землекористуванням в контексті розвитку територіальних громад. *Збалансоване природо-користування*. 2017. № 3. С. 97-104.
47. Дребот О., Височанська М. Аналіз сучасного стану використання земель аграрними підприємствами Рівненської області. *Економіст*. 2015. С. 15-18. №8
48. Другак В. Складові системи державного адміністрування екологічного розвитку землекористування в Україні. *Землевпорядний вісник*. 2014. № 1. С. 15-18.
49. Дуда А. Fata morgana. *Український тиждень*. 2011. №12 (177). С. 38-40.
50. Дудич Г. М., Дудич Л. В. Розробка проектів землеустрою сільськогосподарських підприємств як важлива умова раціонального використання земель. *Вісник Львівського національного аграрного університету: Економіка АПК*. 2015. № 22 (2). С. 66-71.
51. Екологічне управління. – URL: [westudents.com.ua/knigi/80-ekologichne-upravlnnya-shevchuk-vya.html](http://westudents.com.ua/knigi/80-ekologichne-upravlnnya-shevchuk-vya.html) (дата звернення 22.02.17р.)
52. Екологія землекористування: навч. посіб. / за заг. ред. А.М. Третяка Київ.: Ін. екол. упр. та збаланс. природокорист. 2017. 178 с.
53. Еколого-економічні засади раціонального землекористування в межах південно-степової зони України: колективна монографія / за заг. ред. д-ра., екон. наук, доц. Ю. І. Яремко Херсон: ПП «Резнік», 2018. 180 с.
54. Економічні аспекти управління природними ресурсами та забезпечення сталого розвитку в умовах децентралізації влади в Україні, Київ: державна установа «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку Національної академії наук України», ДУ ІЕПСР НАН України, 2015. С. 31–32.
55. Ерозія ґрунтів – загроза їх родючості. URL: <http://www.golos.com.ua/article/193664>
56. Єгоров І. Ю. Індустріальні парки в Україні: проблеми становлення та перспективи розвитку: монографія НАН України, ДУ "Ін-т економіки та прогнозування НАН України", М-во екон. розвитку і торгівлі України, Н.-д. екон. ін-т. Київ: 2018. 139 с.
57. Жарова Л.В. Прискорена амортизація: перспективи стимулювання «зеленого» виробництва, *Україна – ЄС. Сучасні технології, економіка та право*, Друга міжн. наук.-прак. Конф. Словацька Республіка – Польща. 2016. С. 133 – 136.

58. Загвойська Л. Д. Концептуалізація послуг екосистем у сучасному еколого-економічному дискурсі. *Наукові праці Лісівничої академії наук України*: зб. наук. праць. Львів: РВВ НЛТУ України, 2013. № 11. С. 178-185.
59. Захарченко О. В. Структурні зрушення виробничо-господарської діяльності аграрних підприємств в умовах формування і розвитку ринкової економіки: автореф. дис. канд. екон. наук. Миколаїв, 2010. 21 с.
60. Земельний кодекс України від 25.10.01 № 2768-14. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
61. Землеустроительное проектирование / Под ред. С.Н. Волкова. Москва: Колос, 1998. – 632 с.
62. Зінченко Т.Є. Р.Б. Таратура, Р.М. Ступень. Земельно-ресурсний потенціал рекреаційних територій. Луцьк: Надтир'я, 2016. 216 с.
63. Зось-Кіор М. В. Удосконалення системи управління земельними ресурсами в умовах глобалізації: монографія. Полтава: Полт. НТУ, 2015. 334 с.
64. Ілляшенко С. М., Баскакова М. Ю. Маркетингові дослідження: навч. посіб. / за заг. ред. С. М. Ілляшенка. Київ: Центр навч. літ., 2006. 192 с.
65. Індустріальні парки – крок до покращення інвестиційного клімату. URL: [http:// www.ukrproject.gov.ua/node/25](http://www.ukrproject.gov.ua/node/25).
66. Іртищева І., Сохнич А. Інноваційний розвиток сільських територій: адаптація міжнародного досвіду в національних реаліях: монографія. Миколаїв: Іліон, 2012. 176 с.
67. Каленська О.В., Сакаль О.В. Агроландшафти: поняття, суб'єкти і фактори трансформації. *Економіст*. 2015. № 3. С. 26-29.
68. Канаш О.П. Важливий аспект екології землекористування: про екологію та технологію землекористування: про екологічне та технологічне угруповання земель. *Землеустрій і кадастр*. 2014. № 1. С. 7–10.
69. Канаш О. П. До питання про еколого-економічну оптимізацію використання земель, упорядкування угідь та обґрунтування сівозмін (на прикладі Дніпропетровської області). *Землеустрій і кадастр*. 2014. С. 3-11.
70. Канаш О. П. Увага до землі – наш почесний обов'язок. *Землевпорядний вісник*. 2013. № 2. С. 9-13.
71. Каркавин М. В., Гарбуз Е. С. Методические основы оценки эффективности стратегического планирования в городах. *Современные проблемы гуманитарных и социально-экономических наук*: сб. тез. докл. Межвуз. науч. студ. конф. Секция «Менеджмент». Новосибирск: НГУЭУ, 2006. 56 с.
72. Кобзистий М. О. Інституціональні умови реалізації структурних зрушень у трансформаційній економіці. *Науково-технічна інформація*. 2005. № 2. С. 34–38.

73. Ковальчук І. П. Моделювання стану і перспектив розвитку сільських територій в умовах трансформації суспільних відносин в Україні: монографія / відп. ред. проф. І.П. Ковальчук. Київ : Медінформ, 2015. 194 с.
74. Козлов М. В., Мельник А. І., Москальов Є. Л. Оптимізація сучасних систем землекористування на прикладі Чернігівської області: метод. рекомендації; за ред. В. П. Патики. Київ, 2004. 19 с.
75. Колмакова В.М., Фінансове забезпечення реалізації політики екологічної безпеки, *Формування та реалізація національної екологічної політики України* ДУ «ІЕПСР НАНУ». Суми: Унів. книга, 2012. 336 с.
76. Конституція України, прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 р. *Відомості Верховної Ради України*. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр>
77. Концепція Державної цільової програми розвитку земельних відносин та національної інфраструктури геопрос-торових даних в Україні на період до 2030 року. URL: <https://land.gov.ua/info/proekt-rozporiadzhennia-kabinetu-ministriv-ukrainy-pro-skhvalennia-kontseptsii-derzhavnoi-tsilovoi-prohramy-rozvytku-zemelnykh-vidnosyn-ta-natsionalnoi-infrastruktury-heoprostorovykh-danykh-v-uk/> (дата звернення 21.09.2020).
78. Костишин О. О., Тібілова Л.М., Показники екологічної стабільності території при прийнятті управлінських рішень, *Науковий вісник НГУ*. 2018. №3 (165). С.145-152.
79. Кривов В.М. Екологобезпечне землекористування Лісостепу України. Проблема охорони ґрунтів. Київ: Урожай, 2006. 304 с.
80. Кривов В.М., Тихенко Р.В., Гетманьчик І.П. Основи землевпорядкування: навч. посіб. для підготовки бакалаврів у вищ. навч. закл. II – IV рівнів акредитації; за ред. В.М.Кривої. Київ: Урожай, 2008. 324 с.
81. Кудрик А. П., Дребот О. В. Методологія ефективного використання земельних ресурсів сучасних агроформувань. *Збалансоване природокористування*. 2018. №1. С. 151-154.
82. Курочкін В. Геоінформаційна технологія на основі повітряного моніторингу, використання керованої наземної техніки та обробки зображень. URL: <http://www.iconfs.net/w. infocom2016/ geoinformatsijna-tekhnologiya-na-osnovi-povitryanogo-monitoryngu-vykorystannya-kerovanoyi-nazemnoyi-tekhniky-ta-obrobky-zobrazhen>.
83. Лазарева О. В. Теоретико-методологічні засади стратегії розвитку сільськогосподарського землекористування в регіоні: теорія, методологія, практика: монографія. Миколаєв: Вид-во ЧДУ ім. Петра Могили, 2015. 304 с.
84. Літвак О. А. Екологічна рівновага агроландшафтів регіону. *Фінансовий простір*. 2015. № 2 (18). С. 399–405.
85. Львівська обласна державна адміністрація: офіційний сайт. URL: <http://loda.gov.ua>.
86. Мартин А. Г. Регулювання ринку земель в Україні: монографія. Київ, 2011. 252 с.



87. Мартин А. Г., Краснолуцький О. Нова концепція формування ґрунтозахисних обмежень у використанні земель сільськогосподарського призначення. *Землевпорядний вісник*. 2014. № 2. С. 20-24.
88. Мартин А. Землеустрій в Україні: сьогодення та майбутнє. *Землевпорядний вісник*. 2016. № 8. С. 10-13.
89. Мартин А. Консолідація земель сільськогосподарського призначення в Україні: механізм здійснення. URL: <https://zsu.org.ua/andrij-martin/92-2011-06-14-08-46-34>.
90. Матеріали брифінгу по розвитку аграрно-промислового комплексу, 9 жовт. 2019 року. URL: [https:// AgroPolit.com.ua/](https://AgroPolit.com.ua/)
91. Мацієвич Т.О. Особливості екологічного оподаткування: практика країн Європейського Союзу, *Економічний аналіз*, 2014. С. 71–78.
92. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України № 1531 від 11.11.2002 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF>.
93. Митрофанова О. І., Пілічева М. О., Сохнич А.Я., та ін. Управління земельними ресурсами. Том 1. Законодавча база TEMPUSIV. Донецьк: УНИТЕХ, 2012. 406 с.
94. Михайлов Ю. Україна For sale. Propozition. 2013. № 8. С. 28-31.
95. Мішенін Є. В., Олійник Н. В. Розвиток ринку екосистемних послуг як напрямок посткризового зростання економіки України. *Механізм регулювання економіки*. 2010. № 3, т. 2. С. 104-116.
96. Москаленко А. М. Формування ефективного використання сільськогосподарських земель Полісся України в ринкових умовах: автореф. дис. д-ра екон. наук. 2015. 40 с.
97. Національний план дій щодо боротьби з деградацією земель та опустелюванням: затв. розпорядженням Кабінету Міністрів України від 30 березня 2016 р. № 271-р. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/271-2016-%D1%80>.
98. Новаковський Л. Я., Шквир М. І. Регіональна земельна політика. Київ: Урожай, 2006. 136 с.
99. Олексій Гончарук в інтерв'ю УП. URL: <http://www.bagnet.org/news/politics/418178/premer-schitaet-cto-posle-prinyatiya-zakona-o-zemle-ves-negativ-proydet-sa>
100. Опенько І. А., Євсюков Т. О. Еколого-економічні засади раціонального використання та охорони земель під полезахисними лісовими насадженнями: монографія. Київ. : ЦП «Компринт», 2016. 183 с.
101. Паляничко Н. І. Наукові основи формування фінансово-економічного механізму збалансованого використання земель сільськогосподарського призначення: автореф. дис. д-ра екон. наук Київ, 2017. 40 с.

102. Панченко К. В. Вплив транснаціональних корпорацій на структурні зрушення в країнах з перехідною економікою: автореф. дис. канд. екон. наук. Київ, 2004. 25 с.
103. Паутова Т. О., Шарий Г. І. Земельна реформа в Україні: актуальність, проблеми та перспективи реалізації. *Інвестиції: практика та досвід*. 2017. № 15. С. 69–73.
104. Педак І. С. Еколого-економічні механізми раціонального використання земельних ресурсів. *Держава та регіони. Серія: Державне управління*. 2016. № 1 (53). С. 112-115.
105. Пирожков С. Економіка природокористування має стати стратегічним напрямом економічних досліджень в умовах нової системи геополітичних координат та природно-ресурсних обмежень. *Економіст*. 2016. №1. С. 2.
106. Питання передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад: розпорядження Кабінету Міністрів України від 31 січ. 2018 р. № 60-р. URL: <https://www.kmu.gov.ua/ua/npras/pitannya-peredachi-1>.
107. Питання передачі земельних ділянок сільськогоспо-дарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад. розпорядження Кабінету Міністрів України від 31 січ. 2018 р. № 60-р. URL: <https://www.kmu.gov.ua/ua/npras/pitannya-peredachi-1>
108. Погорецька Н. М. Оцінка екологічної стабільності територій Хмельницької області. Збірник наукових праць *Подільського державного аграрно-технічного університету*. 2013. №21, С. 86-89.
109. Податковий кодекс України. *Відомості Верховної Ради України*. 2011. № 13-14, № 15-16, № 17. Ст.112.
110. Потенціал сталого розвитку України на шляху реалізації інтеграційного вибору держави: монографія. Київ: ДУ ІЕПСР НАН України, 2016 520 с.
111. Почколіна С. В., Бахчиванжи Л. А. Економічні засади раціонального використання та охорони земельних ресурсів в умовах формування ринку землі. *Вісник соціально-економічних досліджень*. Одеса: ОДЕУ, 2009. Вип. 36. 360 с.
112. Примак І. Д. Манько, Н. М. Рідей та ін Екологічні проблеми землеробства / [І. Д. Примак, Ю. П. Манько, Н. М. Рідей та ін. за ред. І. Д. Примака. Київ. : Центр учбової літ., 2010. 456 с.
113. Природні райони Чернівецької області : URL [http://collectedpapers.com.ua/nature\\_of\\_chernivtsi\\_region/prirodni-rajoni-cherniveckoyi-oblasti](http://collectedpapers.com.ua/nature_of_chernivtsi_region/prirodni-rajoni-cherniveckoyi-oblasti).
114. Пристайко О.П. Індикатори ефективності регіональної екологічної політики, *Економічні механізми національної екологічної політики в системі сталого розвитку України Київ ДУ «ІЕПСР НАНУ»*, 2014 167–176 с.

115. Пристайко О.П. Природоохоронні індикатори сталого регіонального розвитку за умов кардинальних трансформацій соціально-економічного середовища. *Економічні проблеми сталого розвитку*: матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. Суми: СумДУ, 2014 С. 33–35.

116. Пріоритети збалансованого (сталого) розвитку для України. URL: <http://www.ecoleague.net/component/k2/item/46>

117. Про індустриальні парки: Закон України від 21.06.2012р. №5018-VI. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/5018-17>.

118. Про віднесення земель державної власності за межами населених пунктів до комунальної власності об'єднаних територіальних громад: проєкт Закону України від 24.11.2015 р. №3510. URL [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=57179](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=57179).

119. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питань колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні: Закон України від № . URL <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2498-19>.

120. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31 березня 2020 року: URL: <https://www.rada.gov.ua/news/actual/191679.html>

121. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель : Закон України від 17.06.2020 р. № 711-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#Text>

122. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розширення повноважень органів місцевого самоврядування з управління земельними ресурсами та посилення державного контролю за використанням і охороною земель: проєкт Закону України від 31.03.2016 р. № 4355. URL: [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/we-bproc4\\_1?pf3511=58610](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/we-bproc4_1?pf3511=58610).

123. Про внесення змін до розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України щодо продовження заборони відчуження сільськогосподарських земель: Закон України від 20.12.2018р. № 2666-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2666-19>.

124. Про державний контроль за використанням та охороною земель: Закон України від 19 черв. 2003 р. № 963-IV.

125. Про затвердження Концепції розвитку індустриального парку м. Львова. URL: <http://old.lvivrada.gov.ua/zasidannya/proekty-uhval/15612-pro-zatverdzhennja-konceptiji-rozvytku-industrialnogo-parku-m-lvova>

126. Про затвердження Порядку здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування земель : Постанова кабінету Міністрів України від 26 травня 2004 р. № 681. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/681-2004-%D0%BF#Text>

127. Про землеустрій: Закон України від 22 трав. 2003 №858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/858-15>

128. Про оренду землі: Закон України від 6 жовт. 1998 р. № 161-IV URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/161-14> (дата звернення: 03.10.2019).
129. Про Основні засади (стратегію) державної екологічної політики України на період до 2030 року: Закон України від 28.02.2019 р. № 2697-VIII URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2697-19#Text>
130. Про основні засади (Стратегію) державної екологічної політики України на період до 2020 р: Закон України від 21 груд. 2010 р. № 2818-VI. *Офіційний вісник України*. 24.01.2011 р. № 3. С. 13. Ст. 158.
131. Про охорону земель: Закон України від 19.06.2003р. № 962-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 39. С. 349.
132. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 року. № 1378-IV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>.
133. Про схвалення Концепції реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади в Україні: розпорядження Кабінету Міністрів України від 01.04.2014 р. № 333-р. *Офіційний вісник України*. 2014. № 30. Ст. 831.
134. Про схвалення Концепції розвитку сільських територій: розпорядження Кабінету Міністрів України від 23 верес. 2015 р. *Землевпорядний вісник*. 2015. № 10. С. 60-63.
135. Проект Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» URL: <https://iportal.rada.gov.ua/news/Novyny/184375.html>
136. Радченко Є. Є., Парасочка Д. П. Індустріальні парки – ефективний механізм залучення інвестицій в економіку країни. URL: <http://essuir.sumdu.edu.ua/bitstream/123456789/37946/1/Radchenko.pdf>
137. Результати здійснення державного контролю у сфері використання та охорони земель. URL: <https://land.gov.ua/rezultaty-zdiisnennia-derzhavnoho-kontroliu-u-sferi-vykorystannia-ta-okhorony-zemel/>
138. Реймерс Н. Ф. Природопользование: словарь-справочник. Москва: Мысль. 1990. 639 с.
139. Рідей Н. М. Шофолов Д. Ф. Екологічна стандартизація для забезпечення сталого землекористування та охорони земель. *Людина і довкілля. Проблеми неоекології*. 2009. Вип. 1 (12). С. 41-50.
140. Ротштейн А. П. Интеллектуальные технологии идентификации: нечеткие множества, генетические алгоритмы, нейронные сети. Винница: Универсум-Винница, 1999. 320 с.
141. Рыбарски И., Гайссе Э. Влияние состава угодий на экологическую стабильность территории. *Землеустроительные работы в специфических условиях*: сб. Татранска Ломница, 1981. С. 19-26.
142. Саблук П. Т. Економічний механізм АПК у ринковій системі господарювання. *Економіка АПК*. – 2007. - № 2. - С. 3-6.

143. Саблук П. Т., Кропивко М. Ф. Кластерна організація розбудови сільської економіки. *Кластеризація – вагомий фактор підвищення конкурентоспроможності економіки України*. матеріали ІХ пленуму Співки економістів України та Міжнар. наук.-практ. Конф. / за заг. ред. академіка АЕН України, професора В. В. Оскольського. Київ, 2014. С. 336.
144. Савчук В. Еколого-деструктивні процеси в аграрному природокористуванні: структурні зрушення та тенденції. *Економіст*. 2018. № 6. С. 20-24.
145. Свистун Л. А. Формування ринку землі в умовах реалізації регіональної земельної політики: монографія. Одеса: Фенікс, 2011. 256 с.
146. Семенда Д. К. Коротєєв М. А., Семенда О. В. Удосконалення організаційно-економічного механізму ефективного використання земельних ресурсів у сільськогосподарських підприємствах. Умань: Видавець «Сочінський М. М.», 2016. 242 с.
147. Снітинський В. В. Завдання та перспективи інноваційного розвитку вищої аграрної освіти України. *Теорія і практика розвитку агропромислового комплексу та сільських територій*: матеріали ХVІІІ Міжнар. наук.-практ. форуму, присвяч. пам'яті інженера Ярослава Зайшлого, 20-22 верес. 2017 р. Львів: Ліга-Прес, 2017. С. 5-12.
148. Сохнич А. Я. Проблеми використання і охорони земель в умовах ринкової економіки: монографія. Львів: НВФ «Українські технології», 2002. 252 с.
149. Сохнич А. Я. Оптимізація землекористування в умовах реформування земельних відносин. Львів: Укр. технології, 2000. 108 с.
150. Соціально-економічний потенціал сталого розвитку України та її регіонів: нац. Доп., Київ: ДУ ІЕПСР НАН України, 2014. 776 с.
151. Статистичний щорічник Чернівецької області за 2014 рік. URL: [www.cv.ukrstat.gov.ua/publiy/kompl/zb/shor2014.pdf](http://www.cv.ukrstat.gov.ua/publiy/kompl/zb/shor2014.pdf)
152. Степенко О. В. Екологічні основи раціонального використання земель сільськогосподарського призначення. *Економіка природокористування і охорони довкілля*. 2013. С. 146-153.
153. Стратегія удосконалення механізму управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними: Постанова Кабінету Міністрів України від 7 червня 2017 р. № 413. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/en/413-2017-%D0%BF> (дата звернення 05.06.2020).
154. Стройко Т.В., Моніторинг екологічно сталого розвитку сільських територій в умовах глобальних викликів. Київ: Державна установа «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку Національної академії наук, ДУ ІЕПСР НАН України, 2014. С. 109–111.
155. Стройко Т. В., Раціональне природокористування як елемент сталого розвитку сільських територій. *Економіст*, 2017. № 2. С. 34–37.

156. Ступень М., Богіра М., Ступень О., Рижок З. Екологічні пріоритети використання земель сільськогосподарського призначення в Україні. *Аграрна економіка*. 2019. Т.12, №3-4. С. 90-95.
157. Ступень Н. М., Стойко Н. Є., Баран О. Р., Ступень О. І. Організація території сільськогосподарських підприємств: агроландшафтний аспект: Монографія. Львів: ТОВ «Галицька видавнича спілка», 2020. 172 с.
158. Сявавко М. С., Рибицька О. М. Математичне моделювання за умов невизначеності. Львів: Укр. технології, 2000. 320 с.
159. Территориальное стратегическое планирование на принципах широкого общественного участия составители: Б.С. Жихаревич, Е. Г. Белова, Ж. В. Подоляко, -Санкт Петербург: МЦСЭИ «Леонтьевский центр», 2000. 32 с.
160. Тибилова Л. М. Костишин А. А. Экологическая стабильность территории многолетних насаждений *Agrarian Science Stiinta Agricola/Universitatea agrara de stat din Moldova/2015 Nr.2*, С. -76-81
161. Тібілова Л. М. Костишин О. О. Підходи до оцінки екологічної стабільності території. *Вісник Львівського національного аграрного університету: економіка АПК*, 2013 №20(2). С.14-19.
162. Тібілова Л. М., Костишин О. О. Введення поправкового коефіцієнта за рельєф. *Вчені Львівського національного аграрного університету виробництву: каталог інноваційних розробок / за заг. ред. В. В. Снітинського, В. І. Лопушняка*. Вип. 14. Львів: Львів. нац. аграр. ун-т, 2014. Вип. 14 С. 95.
163. Трансформація земельного устрою в Україні: проблеми теорії і практики: колективна монографія / за заг. ред. доц. М. С. Богіри. Львів: Львів. нац. аграр. ун-т, 2011. 244 с.
164. Третьак А. Землеустрій: підручник. Херсон: Олді-плюс 2014. – 520 с.
165. Третьак А. М. Завдання та механізми реалізації державної екологічної земельної політики в сучасних умовах. URL:<http://eco.j.dea.gov.ua/wp-content/uploads/2013/12/tretyak.pdf>.
166. Третьак А. М., Третьак В. М. Землеустрій в Україні: впорядкування землеволодінь і землекористувань та організація території сільськогосподарських підприємств: монографія. Херсон, Грінь Д. С., 2016. 200 с.
167. Третьак А. М., Третьак В. М., Прядка Т. М., Третьак Н. А. Територіальне планування землекористування в контексті формування фінансової стійкості об'єднаних територіальних громад. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2017. № 1. С. 21-27.
168. Третьак А., Колганова І. Землеустрій як інноваційні технологічні інвестиції у землекористування. *Землевпорядний вісник*. 2012. № 7. С. 29–33.
169. Третьак А. М., Другак В. М., Осадча І. В. Стратегія аграрно-земельної політики України в умовах сучасної світової продовольчої кризи. *Землевпорядний вісник* 2008. №5. С. 4-15.

170. Третяк М. А., Третяк Р. А., Третяк Н. А. Екологічні проблеми управління земельними ресурсами та землекористуванням в процесі здійснення земельної реформи в Україні. *Землеустрій, кадастр та моніторинг*. 2015. № 2-3. С. 13-19.
171. Тринько Р. Демографічна безпека: особливості й стратегічні пріоритети: монографія. Львів: Ліга-Прес, 2016. 204 с.
172. Трофімцева О. З виступу в.о. Міністра Міністерства агрополітики та продовольства України О.Трофімцевої на відкритті дискусійної панелі «Майбутнє кластерного розвитку та побудови сталих екосистем в українському АПК» в рамках міжнародної агропромислової виставки «Agroport West Lviv-2019». URL <http://www.minagro.gov.ua/uk/node/26958>.
173. Україна в рейтингу екологічної ефективності у 2016 році URL: <http://edclub.com.ua/analitika/ukrayina-v-reytingu-ekologichnoyi-efektyvnosti-u-2016-roci>
174. Україна: події, факти, коментарі. URL: <http://nbuviar.gov.ua/images/ukraine/2019/ukr8.pdf>
175. Ульянченко О. В. Петренко О. Я., Миргород М. М. Організація земельних угідь на агроландшафтній основі: еколого-економічні аспекти. Харків: Смугаста типографія, 2015. 238 с.
176. Урбанізовані території: Методологія та практика планування і управління / М. М. Дьомін, та ін. *Містобудування та терит. планув.* 2017. Вип. 17. С. 368.
177. Федоров М. М. Земельна реформа і розвиток ринку земельних відносин. *Економіка АПК*. 2011. № 7. С. 55–60.
178. Хвесик М. А., Голян В. А. Інституціональна модель природокористування в умовах глобальних викликів: монографія. Київ: Кондор, 2007. 480 с.
179. Хилинская И. В., Бухтиярова Т. И. Устойчивое развитие сельских территорий. *Агропродовольственная политика России*. 2016. № 7 (55). С. 108-113.
180. Ходаківська О. В. Екологізація сільськогосподарських земель: сучасний вимір та перспективи розвитку. *Економіка АПК*. 2011. № 10. С. 23-30.
181. Циганенко О.В. Стратегії соціо-еколого-економічного розвитку міських територій: дис. канд. екон. наук: Суми, 2016. 205 с.
182. Черечон О., Солтис О. Перспективи здійснення контролю за використанням земель сільськогосподарського призначення. *Вісник Львівського національного аграрного університету: архітектура і сільськогосподарське будівництво*. 2019. № 20. С. 152–156.
183. Чуб О. Проект землеустрою як основа раціонального використання земель сільськогосподарського призначення. *Економіст*. 2011. №10. С. 36-37.
184. Швейцарсько-український проект DESPRO «Підтримка децентралізації в Україні» URL: <http://despro.org.ua/>

185. Шворак А. М. Консолідація земель сільськогосподарського призначення: автореф. дис. д-ра екон. наук. Київ, 2016. 52 с.
186. Шкуратов О. І. Організаційно-економічні основи екологічної безпеки в аграрному секторі України: теорія, методологія, практика. Київ: ДКС-Центр, 2016. 356 с.
187. Шумська С. С., П'ятницький Д. В. Структурні зрушення виробництва сільськогосподарської продукції в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*. 2011. № 10. С. 49-54.
188. Щетина М. А. Формування екологобезпечного землекористування у сільськогосподарському виробництві. *Збірник наукових праць Уманського НУС*. Ч. 2: Економіка. Умань, 2016. № 89. С. 158-166.
189. Щодо відповідності законодавству України укладення договорів міни земельних ділянок: науково-правова експертиза при Інституті держави і права ім. В. М. Корецького НАН України від 26.02.2007. № 126/39. URL: <http://www.yurradnik.com.ua/club/club.php?action=4&id=38>.
190. Яців І. Б. Конкурентні відносини в системі аграрного землекористування. *Економіка АПК*. 2011. № 3. С. 15-21.
191. Barka F. An Agenda for a Reformed Cohesion Policy. A place-based approach to meeting European Union challenges and expectations. 2009. 244 p.
192. Bohira M., Stupen N., Taratula R. The problems of land reform incompleteness in Ukraine. *Scientific Papers: Series Management, Economic Engineering in Agriculture and Rural Development*. Vol.19, issue 1. P. 85-90.
193. CGIAR Research Program on Water, Land and Ecosystems (WLE). Ecosystem services and resilience framework. Colombo, Sri Lanka: International Water Management Institute (IWMI). CGIAR Research Program on Water, Land and Ecosystems (WLE). 2014. 46 p.
194. De Olde E. M. et al. When experts disagree: the need to rethink indicator selection for assessing sustainability of agriculture. *Environment, Development and Sustainability*. 2017. № 19(4). p. 1327-1342.
195. Environmental Performance Index (EPI). URL: <https://epi.yale.edu/about-epi>
196. Haaren C. V., Lovett A. A., Albert C. Landscape Planning with Ecosystem Services: Theories and Methods for Application in Europe. Springer, Dordrecht, 2019. 511 p.
197. Millennium Ecosystem Assessment. Ecosystems and Human Well-Being: Synthesis. Washington: Island Press, 2005. 155 p.
198. Order of the Cabinet of Ministers of Ukraine from On January 31, 2018 № 60-p. "On the Transfer of Agricultural Land Plots of State Property into Communal Ownership of the Merged Territorial Communities". URL: <https://www.kmu.gov.ua/ua/npas/pitannya-peredachi-1>



199. Sokhnych A, Bohira M., Smolyarchuk M. Models of the problems in the land use. *MOTROL. Commission of Motorization and Energetics in Agriculture*. 2017, Vol. 19, No. 1. P. 21 – 24.
200. Stoiko N., Parsova V. Environmental Dimensions of Rural Development in Land Use Planning Circumstances in Ukraine. *Engineering for Rural Development: Proceedings of the 16th International Scientific Conference*. Jelgava, May 24-26, 2017. Jelgava, 2017. 16. P. 964-969.
201. Stupen M. Development of land planning of especially valuable lands in agriculture. *MOTROL. Commission of Motorization and Energetics in Agriculture*. 2017. Vol. 19, No. 1. P. 49-54.
202. Stupen O., Stupen R. Formation of energy resources potential of rural territories. *Engineering for rural development: Materials 17th international scientific conference*, May 23-25, 2018. – Jelgava, 2018. p. 1639-1643.
203. Stupen R., Stupen M., Stupen O. Prospects of the land – rental relations development in agriculture of Ukraine. *Management, Economic Engineering in Agriculture and Rural Development*. 2018. Vol. 18(3). P. 441-448.
204. Supuka J., Uhrin P. Share of scattered woody vegetation in landscape ecological stability and agriculture sustainability. *Folia Oecologica*. 2016. № 43(2). p. 193–203.
205. Territorial Agenda of the European Union 2020: Towards an Inclusive, Smart and Sustainable Europe of Diverse Regions. Agreed at the Informal Ministerial Meeting of Ministers responsible for Spatial Planning and Territorial Development on 19th May 2011 Gödöllő, Hungary. 11 p.

## **ІНФОРМАЦІЯ ПРО АВТОРІВ**

### **БОГІРА Мирослав Степанович**

Кандидат економічних наук, в.о. професора, завідувач кафедри землеустрою Львівського національного аграрного університету. Член-кореспондент Української екологічної академії наук. Почесний землевпорядник України. Пройшов шлях від головного інженера-землевпорядника району до голови районної державної адміністрації, заступника голови Львівської обласної державної адміністрації. У 2007 - 2010 рр. завідувач кафедри землевпорядного проєктування ЛНАУ. У 2006 - 2010 рр. – заступник декана землевпорядного факультету ЛНАУ. З 2017р. і дотепер директор Навчально-наукового інституту геодезії та землеустрою Львівського НАУ. Під його керівництвом захистили кандидатські дисертації три аспіранти. Автор понад 150 праць у сфері земельних відносин, економіки землекористування та охорони земель. Серед опублікованих праць – сім монографій, з яких одна одноосібна, співавтор трьох підручників і трьох навчальних посібників.

### **ДУДИЧ Галина Миколаївна**

Кандидат економічних наук, доцент кафедри землеустрою Львівського національного аграрного університету.

У 2001 р. закінчила ЛДАУ за спеціальністю «Землевпорядкування та кадастр». У 2012 р. захистила дисертацію на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук на тему «Удосконалення земельних відносин як чинник ефективності функціонування сільськогосподарських підприємств».

Читає навчальні дисципліни для студентів ОС «Бакалавр» – «Землеустрій», «Інженерне облаштування території».

З 2015 р. і дотепер – секретар методичної комісії землевпорядного факультету. З 2019 р. член Львівської обласної спілки землевпорядників України.

Основні напрями наукових досліджень: удосконалення земельних відносин, створення ефективних умов для функціонування ринку земель.

Автор близько 150 наукових і навчально-методичних праць.

### **ДУДИЧ Леся Василівна**

Кандидат економічних наук, доцент кафедри землеустрою Львівського національного аграрного університету.

У 2008 р. закінчила Львівський національний аграрний університет за спеціальністю «Землевпорядкування та кадастр», а у 2009 р. здобула другу вищу освіту за спеціальністю «Фінанси». У 2015 р. захистила дисертацію на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук на тему «Удосконалення економічних важелів раціонального використання земель сільськогосподарського призначення».

Читає навчальні дисципліни для студентів ОС «Бакалавр» – «Інженерне облаштування території» та «Землеустрій». З 2019 р. член Львівської

обласної спілки землевпорядників. З 2020 р. голова наукового товариства студентів, аспірантів, докторантів і молодих вчених землевпорядного факультету.

Основні напрями наукових досліджень: науково-методичні засади застосування економічних важелів раціоналізації використання земель сільськогосподарського призначення; розробка науково-методичних підходів використання земель територіальних громад.

Автор близько 60 наукових і навчально-методичних праць.

### **КОСТИШИН Олександра Олександрівна**

Кандидат економічних наук, доцент кафедри землеустрою, заступник декана з виховної роботи землевпорядного факультету.

У 1999 р. закінчила Львівський державний аграрний університет за спеціальністю «Землевпорядкування» з присвоєнням кваліфікації інженера-землевпорядника. У 1999-2002 р. працювала інженером I категорії ЗНДІ землеустрою і земельного кадастру при ЛНАУ. Кандидат економічних наук з 2013 року. Дисертацію захистила у спеціалізованій вченій раді Національного лісотехнічного університету України на тему «Еколого-економічні засади раціонального землекористування в регіональних господарських системах». Читає навчальні дисципліни для студентів ОС «Бакалавр» – «Основи просторового і містобудівного планування», «Стандартизація і сертифікація».

З 2019 р. член Львівської обласної спілки землевпорядників України.

Автор понад 150 наукових і навчально-методичних праць у сфері земельних відносин, еколого-економічного землекористування тощо. Серед опублікованих праць – три монографії, з яких одна одноосібна, співавтор одного підручника.

### **НАРАДОВИЙ Богдан Олегович**

Аспірант кафедри землеустрою другого року навчання (науковий курівник – в.о. професора Богіра М.С.). Закінчив у 2018 Львівський національний аграрний університет. Здобув ступінь вищої освіти магістр (спеціальність «Геодезія та землеустрій») з відзнакою. У 2018 р. вступив до аспірантури та працює над темою дисертаційного дослідження «Методичні засади просторового впорядкування території об'єднаних громад».

### **РИЖОК Зоряна Русланівна**

Кандидат економічних наук, доцент кафедри геодезії і геоінформатики, заступник декана з наукової роботи землевпорядного факультету Львівського НАУ. Член Західного геодезичного товариства та Львівської обласної спілки землевпорядників, сільськогосподарський експерт-дорадник з питань землевпорядкування.

У 2014 р. закінчила Львівський національний аграрний університет та здобула кваліфікацію магістра за спеціальністю «Землеустрій та кадастр». З

2015 р. – на науково-педагогічній роботі. У 2018 р. захистила дисертацію на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук на тему «Удосконалення оцінки сільськогосподарських угідь в умовах трансформації земельних відносин».

Читає навчальні дисципліни для студентів ОС «Бакалавр» – «Математична обробка геодезичних вимірів», «Вища геодезія».

Основні напрями наукових досліджень: застосування геоінформаційних систем в управлінні сільськогосподарським землекористуванням; математичні методи моделювання та обробки геодезичних вимірів; удосконалення оцінки сільськогосподарських угідь в умовах трансформації земельних відносин.

Автор близько 100 наукових і навчально-методичних праць.

### **СМОЛЯРЧУК Мирослава Василівна**

Кандидат економічних наук, доцент кафедри земельного кадастру Львівського національного аграрного університету.

У 2001 р. закінчила ЛДАУ за спеціальністю «Землевпорядкування та кадастр», а у 2002 р. - магістратуру за спеціальністю «Землевпорядкування та кадастр». У 2012 р. захистила дисертацію на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук на тему «Оптимізація використання та охорони земельних ресурсів».

Читає навчальні дисципліни для студентів ОС «Бакалавр» – «Основи просторового та містобудівного планування», «Містобудівний кадастр», «Рекультивация земель». З 2019 р. голова цехкому землевпорядного факультету. З 2019 р. і дотепер – секретар науково-теоретичного семінару землевпорядного факультету. З 2019 р. член Львівської обласної спілки землевпорядників України. З 2020 р. керівник науково гуртка «Містобудівний кадастр».

Основні напрями наукових досліджень: управління земельними ресурсами, регулювання земельних відносин, просторове та містобудівне планування.

Автор близько 150 наукових і навчально-методичних праць. Співавтор семи навчальних посібників та п'яти монографій.

### **СОЛТИС Ольга Григорівна**

Кандидат економічних наук, доцент кафедри землеустрою Львівського національного аграрного університету.

У 2001 р. закінчила ЛДАУ за спеціальністю «Землевпорядкування та кадастр», а у 2003 р. здобула другу вищу освіту за спеціальністю «Економіка і підприємництво». У 2012 р. захистила дисертацію на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук на тему «Підприємництво в умовах інтегрованого розвитку сільського господарства».

Читає навчальні дисципліни для студентів ОС «Бакалавр» – «Методи оптимізації землевпорядних рішень», «Ландшафтознавство» та

«Землеустрій», для студентів ОС «Магістр» – «Територіальний землеустрій». Упродовж 2012–2015 рр. – голова ради молодих вчених землевпорядного факультету. З 2017 р. і дотепер – секретар вченої ради землевпорядного факультету. З 2019 р. член Львівської обласної спілки землевпорядників України.

Основні напрями наукових досліджень: економіко-математичні методи і моделі у землеустрої, територіальний землеустрій в Україні, сучасні ландшафти України.

Автор близько 150 наукових і навчально-методичних праць.

### **СОЛЯРЧУК Юрій Дмитрович**

Кандидат економічних наук, доцент кафедри землеустрою Львівського національного аграрного університету. Член-кореспондент Академії економічних наук України. Почесний землевпорядник України.

У 1986 р. закінчив землевпорядний факультет Львівського сільськогосподарського інституту.

У 1986–2012 рр. – інженер-землевпорядник, в.о. начальника проектного відділу Львівського філіалу інституту «Укрземпроект», - заступник начальника, начальник Львівського міського управління земельних ресурсів Держкомзему України.

У 2013–2020 рр. – доцент кафедри управління земельними ресурсами землевпорядного факультету ЛНАУ. З 2020 р. доцент кафедри землеустрою ЛНАУ. Автор понад 100 наукових та навчально-методичних праць.

### **СОХНИЧ Анатолій Якович**

Доктор економічних наук, професор, завідувач кафедри управління земельними ресурсами Львівського національного аграрного університету (2002–2020). Заслужений діяч науки і техніки України. Академік Міжнародної академії наук екології і безпеки життєдіяльності та Академії наук вищої освіти України. Дійсний член Академії Економічних наук України. Керівник Львівського відділення Академії Економічних наук України. Член Європейської та Всесвітньої асоціації економістів аграрників та Міжнародного союзу охорони природи і природних ресурсів. У 2012 р. отримав міжнародну відзнаку «Заслужений діяч науки» із врученням «Зірки вченого». Почесний землевпорядник України. Головний редактор журналу «Проблеми землеустрою».

Відомий науковій громадськості як фахівець з питань економіки природокористування та охорони навколишнього середовища. Автор понад 550 праць. Керівник наукової школи з економічного управління.

### **СТОЙКО Наталія Євгеніївна**

Кандидат економічних наук, доцент кафедри землеустрою.

У 2000–2003 роках навчалася в аспірантурі при кафедрі землевпорядного проектування, після закінчення якої працювала асистентом цієї кафедри. У 2006 р. захистила дисертацію на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук «Еколого-економічні аспекти організації використання земель сільськогосподарського призначення в ерозійно небезпечних агроландшафтах Лісостепу Львівської області». У 2011 р. присвоєно вчене звання – доцент кафедри землевпорядного проектування. Читає навчальні дисципліни для студентів ОС «Магістр» – «Організація території», для здобувачів ступеня доктора філософії – «Геоінформаційне забезпечення землеустрою». Коло наукових інтересів – планування і організація раціонального використання та охорони земель; забезпечення збалансованого розвитку землекористування; захист земель від деградації. Автор понад 130 наукових та 60 навчально-методичних праць.

### **СТУПЕНЬ Роман Михайлович**

Доктор економічних наук, доцент кафедри геодезії і геоінформатики, заступник декана землевпорядного факультету Львівського національного аграрного університету. Академік Академії економічних наук України.

Член редколегії періодичних видань «Вісник Львівського національного аграрного університету», серій «Архітектура і сільськогосподарське будівництво» та «Економіка АПК».

Член ГО «Львівська обласна спілка землевпорядників».

Член Західного геодезичного товариства «Українське товариство геодезії і картографії».

Читає навчальні дисципліни для здобувачів ступеня доктора філософії – «Ринок земель», для студентів ОС «Магістр» – «Ринкові земельні відносини», для студентів ОС «Бакалавр» – «Державна землевпорядна експертиза».

Автор понад 150 наукових і навчально-методичних праць.

Основні напрями наукових досліджень: функціонування ринку земель.

### **СТУПЕНЬ Оксана Іванівна**

Кандидат економічних наук, в. о. доцента кафедри землеустрою Львівського національного аграрного університету.

У 2013 р. закінчила Львівський інститут банківської справи Університету банківської справи НБУ за спеціальністю «Облік і аудит», а у 2015 р. закінчила ННІ ЗПО Львівського національного аграрного університету за спеціальністю «Землеустрій та кадастр».

У 2014 р. захистила дисертацію на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук на тему «Організаційно-економічні засади капіталізації земельно-господарських систем».

Читає навчальні дисципліни для студентів ОС «Бакалавр» – «Організація і управління виробництвом у землеустрої», «Землеустрій», для студентів ОС «Магістр» – «Державний контроль за використанням земель». З 2019 р. член Львівської обласної спілки землепорядників України, а з 2020 р. член Західного геодезичного товариства.

Основні напрями наукових досліджень: функціонування ринку земель; раціональне використання земель сільськогосподарського призначення.

Автор близько 60 наукових і навчально-методичних праць.

### **ТІБЛОВА Людмила Михайлівна**

Кандидат економічних наук, доцент (зараз час на заслуженому відпочинку).

У 1967 р. закінчила землепорядний факультет Львівського сільськогосподарського інституту. Працювала інженером Львівського філіалу інституту УкрНДІ Дніпросільгосп, старшим лаборантом, асистентом та старшим викладачем кафедри землепорядного проектування. У 1989 р. захистила кандидатську дисертацію на тему «Впорядкування території кормових угідь для скотарських ферм і комплексів (на прикладі господарств Львівської області)». На землепорядному факультеті ЛНАУ пропрацювала понад 40 років. Автор двох сільськогосподарських атласів, трьох фахових словників, двох навчальних посібників. Опублікувала понад 150 наукових та навчально-методичних праць з проблем раціонального використання земель, зокрема кормових угідь.

### **ЧЕРЕЧОН Оксана Іванівна**

Кандидат економічних наук, доцент кафедри землеустрою Львівського національного аграрного університету.

У 1994 р. закінчила Львівський державний сільськогосподарський інститут за спеціальністю «Землепорядкування».

У 2011 р. захистила кандидатську дисертацію на тему «Використання сільськогосподарських земель приміської зони м. Львова».

Упродовж 2011–2016 рр. – секретар вченої ради землепорядного факультету. З 2017 р. – заступник завідувача кафедри.

Основний напрям наукових досліджень: еколого-економічні аспекти оптимізації використання й охорони земель.

Автор понад 120 наукових і навчально-методичних праць, з яких співавтор двох монографій та навчального посібника.

НАУКОВЕ ВИДАННЯ

**ЗЕМЛЕУСТРІЙ ЯК ПЕРЕДУМОВА  
ЗБАЛАНСОВАНОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЙ**

*Колективна монографія*

Підписано до друку 23.09.2021. Формат 60x84/16  
Папір офсетний. Друк різнографія.  
Гарнітура Times New Roman. Ум. Друк. арк. 14,1  
Наклад 300 пр.

ТОВ «Галицька видавнича спілка»  
Вул. Туган-Барановського, 24, м.Львів, 79005  
Тел. (032)276-37-99  
Свідоцтво об'єкта видавничої справи ДК 7408 від 27.07.2021 р.