

**ДЕРЖАВНА УСТАНОВА «ІНСТИТУТ ЕКОНОМІКИ  
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ ТА СТАЛОГО РОЗВИТКУ  
НАЦІОНАЛЬНОЇ АКАДЕМІЇ НАУК УКРАЇНИ»**

**МЕХАНІЗМИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ  
ВІДНОСИНАМИ В КОНТЕКСТІ  
ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СТАЛОГО РОЗВИТКУ**

**КИЇВ 2012**

**Механізми управління земельними відносинами в контексті забезпечення сталого розвитку** / Ш. І. Ібатуллін, О. В. Степенко, О. В. Сакаль [та ін.]. – К.: Державна установа «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку Національної академії наук України», 2012. – 52 с.

Визначено сучасні тенденції розвитку відносин власності на земельні ресурси та проведено ретроспективний аналіз земельної реформи в Україні. Розроблено концептуальну модель механізмів розвитку земельних відносин в контексті збалансованого використання, охорони та відтворення земельних ресурсів як складової просторового соціально-економічного розвитку. Встановлено причини виникнення еколого-економічних проблем у сфері землекористування та запропоновано засоби їх розв'язання. Для цього визначено структуру механізмів розвитку земельних відносин, спрямовану на вдосконалення земельних відносин, з метою обґрунтування конкретних інструментів для формування системи збалансованого використання та відтворення земельних ресурсів. Доведено необхідність впровадження інноваційних форм управління відносинами щодо землекористування у зв'язку із екологічними обмеженнями щодо використання земельних ресурсів.

*Рекомендовано до друку вченою радою Державної установи «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку Національної академії наук України» (протокол №7 від 25 червня 2012 р.).*

Рецензенти: акад. НААН України, д.е.н., проф. О. М. Шпичак;  
член-кор. НААН України, д.е.н., проф. Д. С. Добряк;  
д.е.н., проф. І. К. Бистряков.

ISBN 978-966-02-6481-6

***ЗМІСТ***

СКОРОЧЕННЯ	4
ВСТУП	5
1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ТА ПРИКЛАДНІ АСПЕКТИ МЕХАНІЗМІВ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ	8
2. АДМІНІСТРАТИВНО-ПРАВОВИЙ МЕХАНІЗМ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН	16
3. ОРГАНІЗАЦІЙНИЙ МЕХАНІЗМ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН	18
4. ФІНАНСОВО-ЕКОНОМІЧНИЙ МЕХАНІЗМ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН	22
5. СОЦІАЛЬНО-ПСИХОЛОГІЧНИЙ МЕХАНІЗМ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН	29
6. ІННОВАЦІЙНІ ФОРМИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ ВІДНОСИНАМИ	30
ВИСНОВКИ І РЕКОМЕНДАЦІЇ	46
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	49

**СКОРОЧЕННЯ**

ГЕФ	Глобальний екологічний фонд
ГІС	Географічні інформаційні системи
Держземагентство України	Державне агентство земельних ресурсів України
ДЗЗ	Дистанційне зондування Землі
СЕК ООН	Європейська економічна комісія Організації Об'єднаних Націй
ЗКУ	Земельний кодекс України
ЗМІ	засоби масової інформації
НУО	неурядові громадські організації
СБ	Світовий банк
ФАО	Продовольча та сільськогосподарська організація Організації Об'єднаних Націй – Food and Agriculture Organization of the United Nations (FAO)
SENSOR	Інтегрований проект 6 рамкових програм досліджень Європейської комісії за участі 15 європейських країн, Китаю, Бразилії, Аргентини та Уругваю для підтримки прийняття рішень щодо політики землекористування у Європі

## ВСТУП

В умовах формування ринку землі в Україні значний інтерес для дослідження представляє проблема трансформації суспільних відносин, що складаються з приводу володіння, користування та розпорядження земельними ресурсами на основі ринкових методів господарювання та відповідно до концепції сталого розвитку, узгодження приватних і суспільних інтересів при прийнятті управлінських рішень. Зважаючи на недосконалість екологічного і земельного нормативно-правового регулювання та нестабільність політичної ситуації у державі особливо актуальною стає проблема збереження, раціонального використання та охорони земель різного цільового призначення в Україні. Негативні тенденції, що спостерігаються у процесі використання земель, вимагають нових організаційно-правових підходів щодо регулювання землекористування і створення економічних стимулів раціонального використання та охорони земель в Україні.

В Україні однією з головних проблем тривалого і не завершеного процесу реформування земельних відносин відповідно до концепції сталого розвитку вважаємо відсутність ефективного механізму стимулювання розроблення і впровадження інновацій у практику господарювання. На нашу думку, це знижує рівень ефективності господарювання та конкурентоспроможність не тільки окремих суб'єктів господарювання, а й національної економіки загалом. Відсутність належного механізму зумовлює ймовірність росту екологічної небезпеки у процесі господарської діяльності, погіршення стану земельних ресурсів та навколишнього середовища.

Ефективне управління суспільними відносинами щодо використання земельних ресурсів у зв'язку з тим, що земля є просторовим базисом розміщення продуктивних сил, предметом і засобом праці, забезпечує високу конкурентоспроможність національної економіки на глобальному рівні. Це досягається шляхом вдосконалення та розвитку техніко-технологічних, екологічних, соціальних аспектів землекористування окремими приватними власниками. Водночас держава, перерозподіляючи додану вартість шляхом оподаткування, підвищує рівень добробуту суспільства в цілому. Вказані напрями підвищення ефективності управління зумовлюють один одного. Зростання вартості землі як нерухомого майна може сприяти збільшенню податкових надходжень у суспільні бюджети різних рівнів, а збалансована система оподаткування нерухомості стимулюватиме економічне зростання і розвиток землекористування та об'єктів нерухомості. Виникає потреба у адаптивних і гнучких механізмах регулювання і розвитку суспільних відносин, які дозволять ефективно вирішувати проблему дефіциту природних ресурсів, зокрема, земельних, із збереження потенціалу вільного ринку.

Мета нашого дослідження полягає у визначенні сутності та структури механізму управління земельними відносинами відповідно до концепції сталого розвитку, встановлення пріоритетних напрямів розвитку земельних відносин на основі вивчення теоретичних та практичних аспектів землекористування в Україні. Дослідження сутності та структури механізму управління відносинами щодо використання, охорони та відтворення потенційної продуктивності земельних ресурсів дозволить обґрунтувати доцільність інституціональних змін у структурі земельних відносин в контексті забезпечення просторового соціально-економічного розвитку та запропонувати стимули до збалансованого використання та охорони земель в Україні.

Для сталого розвитку суспільства ключовою передумовою стає наявність ефективних державних і приватних інститутів, соціальна справедливість, обережна бюджетно-податкова політика і баланс між ринком і державою. Дослідниками співвідношення участі держави і приватного сектору в управлінні природними ресурсами доведено, що ринки без участі суспільства і держави незадовільно регулюють питання захисту навколишнього середовища. Слабке інституціональне забезпечення функціонування ринків може зумовити виснаження або й деградацію природних ресурсів, погіршення стану навколишнього середовища.

Управління земельними ресурсами неефективне без створення необхідних механізмів збалансованого землекористування, що включає конкретний інструментарій для забезпечення умов сталості при використанні одного з основних національних багатств нашої країни – землі. Земельні ресурси як складова природно-ресурсного потенціалу країни є унікальним об'єктом, на який спрямовані інтереси всіх членів суспільства, оскільки земля є універсальним фактором суспільного життєзабезпечення. Рівень їх використання та відтворення визначається характером впливу на них суб'єктів господарювання.

Сталий розвиток земельно-ресурсної сфери значною мірою залежить від процесів, які відбуваються в системі відносин власності. Тому особливої актуальності набувають поглиблення досліджень в напрямку формування та реалізації механізмів розвитку земельних відносин.

Проблематика розвитку земельних відносин є предметом досліджень широкого кола вітчизняних науковців, таких як Д. І. Бабміндра, І. К. Бистряков, Б. М. Данилишин, Д. С. Добряк, А. Г. Мартин, Л. Я. Новаковський, О. С. Новоторов, А. М. Третяк, М. А. Хвесик та інших. При достатньо широкому спектрі досліджень, зокрема, з питань власності на землю та управління земельними відносинами в процесі становлення ринкової економіки в Україні, потребують особливої уваги дослідження механізмів управління земельними відносинами та їх розвитку, що є важливою передумовою впровадження збалансованого землегосподарювання. Не зважаючи на те, що окремі методи та

інструменти механізмів управління земельними відносинами впроваджені у практику господарювання у різних галузях національної економіки, на різних управлінських рівнях, на сьогодні відсутнє системне розуміння структури механізмів розвитку земельних відносин.

Управління відносинами щодо використання земельних ресурсів з метою задоволення зростаючого попиту суспільства на ресурси і послуги екосистем має екологічні обмеження. Ефективне управління суспільними відносинами щодо використання земельних ресурсів розуміємо як управління процесами володіння, користування, розпорядження землями відповідно до принципів сталого розвитку Ріо-де-Жанейрської декларації з навколишнього середовища та розвитку (1992).

Результати дослідження можуть бути використані: урядовими структурами при обґрунтуванні державної і регіональної політики в галузі збалансованого землекористування та охорони навколишнього середовища; науково-дослідними та проектними установами при розробленні механізмів оптимізації управління використанням та відтворенням природно-ресурсного потенціалу регіонів України; при розробці стратегій економічного та соціального розвитку областей України; удосконаленні Генеральної схеми планування території України та схем і проектів планування окремих регіонів України тощо.

*Ключові слова:* УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ ВІДНОСИНАМИ, МЕХАНІЗМ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН, ЗБАЛАНСОВАНЕ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ.

## 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ТА ПРИКЛАДНІ АСПЕКТИ МЕХАНІЗМІВ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

В історичному плані здійснення земельної реформи в Україні спрямовано на трансформацію державної і колективної власності в приватну і формуванню на її базі більш ефективної соціально-економічної системи відносин з високим мотиваційним механізмом до роботи з стійкою системою відповідальності за її результати. Результатом реформи стало загострення питання інституціоналізації ефективного власника та розпорядника землі як одного з головних національних активів країни.

Необхідність реформування земельних відносин в Україні визнана ще на початку 90-х років. Після цього було прийнято і введено в дію низку законодавчих та нормативних актів щодо проведення та прискорення земельної реформи в державі. В основному до кінця 1999 року початковий етап земельної реформи було завершено. Понад 6 млн. сільських жителів отримали сертифікати на право власності земельних часток (паїв). Суттєвим результатом проведених заходів є відмова держави від монополії на земельні ресурси на користь приватної власності, але, на жаль, це не сприяло підвищенню ефективності землекористування, особливо в сільському господарстві.

Слід також зауважити, що більшість найважливіших цілей земельної реформи, визначених законодавчо, так і не було досягнуто, а саме:

- рівноправний розвиток різних форм господарювання на землі характеризується безвідповідальністю з боку розпорядників землі – органів місцевого самоврядування, що стало причиною безсистемної приватизації земель територіальних громад і як наслідок – невідповідність основним принципам просторового розвитку населених пунктів;

- формування багатокладної економіки відбувається без належної підтримки держави як основного регулятора діяльності та взаємодії між укладами, яка системою законів повинна захищати інтереси будь-якого укладу незалежно від форм власності, організації виробництва та ін., а також підтримувати підприємництво як рушійну силу більшості укладів;

- не створена система раціонального використання та охорони земель, оскільки має місце масовість порушень земельного законодавства та норм раціонального природокористування, а також недостатньо враховано зобов'язання суб'єктів господарювання щодо збереження та відтворення земельних ресурсів.

Внаслідок цього не вирішено найважливіші питання, які стримують розвиток земельних відносин в країні:

- не відбулося удосконалення земельних відносин у сільськогосподарському виробництві, оскільки маючи в приватній власності земельну ділянку (пай) селянин не має можливостей для її ефективного використання та залишений наодинці в боротьбі з тенденціями економічної та демографічної деградації села;



- державою законодавчо заблоковано найбільший сегмент ринку земель – оборот земель сільськогосподарського призначення, які становлять 45,7% від площі держави;
- механізм іпотечного кредитування як одне з найважливіших джерел інвестування в системі відносин власності на землю фактично не діє і має відношення лише до земель несільськогосподарського призначення;
- не створено ефективного механізму справляння плати за землю, який продовжує існувати на методиках 80-х років та спрощених розрахункових підходах визначення бази оподаткування, що значно занижує значення земельного податку в державній системі оподаткування;
- потребує значної оптимізації та впорядкування система державного земельного кадастру, без чого унеможлиблюється надійне інформаційне забезпечення державних органів влади та місцевого самоврядування для ефективного регулювання земельних відносин, управління та організації раціонального використання та охорони земель, здійснення землеустрою, проведення оцінки землі тощо;
- не можна вважати ефективною створену систему державного управління земельними ресурсами, яка приділяє основну увагу перерозподілу землі як майна, не вирішуючи проблеми охорони земель як основного національного багатства;
- залишається незавершеною нормативно-правова та методична база розвитку земельних відносин.

Погоджуємося з думкою А.Г. Мартина [10] про те, що проведена в державі земельна реформа, мала своїм головним наслідком лише соціалізацію землі – її перерозподіл між населенням. При цьому при проведенні реформи було знехтуване значення землі як ресурсу територіального розвитку продуктивних сил та базисного компоненту довкілля, що в сучасних умовах стало причиною виникнення низки кризових явищ економічного та екологічного характеру у землекористуванні, складність вирішення яких істотно ускладнюється відносинами власності [10].

В результаті розпаювання та приватизації земельних паїв їх економічний обіг звівся до форми оренди, яка набула досить спотвореного характеру. Орендарі опинилися в більш вигідному становищі ніж власники-орендодавці, маючи можливість отримувати в користування родючі чорноземи за необгрунтовано заниженими ставками. Але ж селяни, здаючи землю в оренду, роблять це зовсім не з причини отримання додаткових доходів, а тому, що вони опинилися в умовах неспроможності обробити та економічно ефективно використати свою власність. Крім цього, земельне питання стало вкрай заполітизованим, а перехід землі до ефективних користувачів був практично заблокований через відсутність економічного обґрунтування цієї реформи.

Подальшому реформуванню земельних відносин сприяло прийняття у жовтні 2001 року ЗКУ в новій редакції, який створив правові засади

земельної реформи. З його прийняттям з'явилася законодавча база, яка дозволяє формувати ринок землі. ЗКУ вирішив питання відповідності Конституції України, узгодженості положень ЗКУ з нормами земельного законодавства та Указами Президента України. Він містить норми безпосередньої прямої дії, на відміну від загальних декларацій. Головною заслугою ЗКУ в новій редакції є те, що він закріпив всю напрацьовану практику приватизації земель сільськогосподарського призначення, зокрема таку норму, як сертифікат на право на земельну частку (пай).

У цілому чинний ЗКУ створив широку законодавчу основу для вирішення проблем, які виникають у процесі реформування земельних відносин. Водночас даним кодексом не були охоплені всі питання, пов'язані з регулюванням земельних відносин, і для його доповнення і створення необхідної законодавчої бази передбачено розробку та прийняття значної кількості законів, в першу чергу щодо функціонування ринку земель, використання земель природно-заповідного фонду, природоохоронного, рекреаційного, оздоровчого, історико-культурного призначення тощо.

Зміна парадигми подальшого вдосконалення земельних відносин повинна забезпечувати верховенство суспільних інтересів над індивідуальними. Суспільству необхідно залишитись головним консолідованим власником територіально-земельного ресурсу.

Процеси землеволодіння та землекористування визначають характер господарських процесів на землі, що, в свою чергу, зумовлюють систему земельних відносин. Земельні відносини виділяються в особливу соціально-економічну категорію не тільки через специфіку землі як унікального об'єкта загальних багатоцільових інтересів, а й завдяки двоїстому статусу землі, що виступає у відтворювальному процесі одночасно і як природне тіло, і як товар, і як соціально-економічна категорія, включена в систему товарно-грошових відносин.

З економічного погляду земля є однією з основ створення суспільного багатства, з правового – абстрактним набором прав власності, а зі соціального і культурного – джерелом, що живить людську духовність.

Передумовою формування системи раціонального землекористування можуть бути лише глибинні перетворення відносин економічної структури суспільства – відносин власності на землю. В економічній системі України земельні відносини мають бути виділені в особливий блок і у зв'язку зі специфікою землі як своєї категорії власності та особливим видом нерухомості. При цьому основою земельних відносин є форми власності на землю.

Основною формою реалізації власності на землю є механізм рентних відносин, що виражається у привласненні власником землі додаткового прибутку в процесі користування землею ним або іншим землекористувачем (орендарем) [12]. Земельна рента в її розвинутій грошовій формі є ринковою категорією, що існує там, де в пропорціях

товарно-грошового обміну утвориться надприбуток або надлишковий чистий дохід, обумовлений дією рентоутворюючих факторів, пов'язаних з використанням обмежених земельних ресурсів.

Механізми розвитку земельних відносин поєднують інструменти і методи адміністративно-правового, фінансово-економічного, організаційного та соціально-психологічного механізмів у єдиному середовищі економічного, екологічного та соціального аспектів сталого розвитку суспільства (рис. 1).

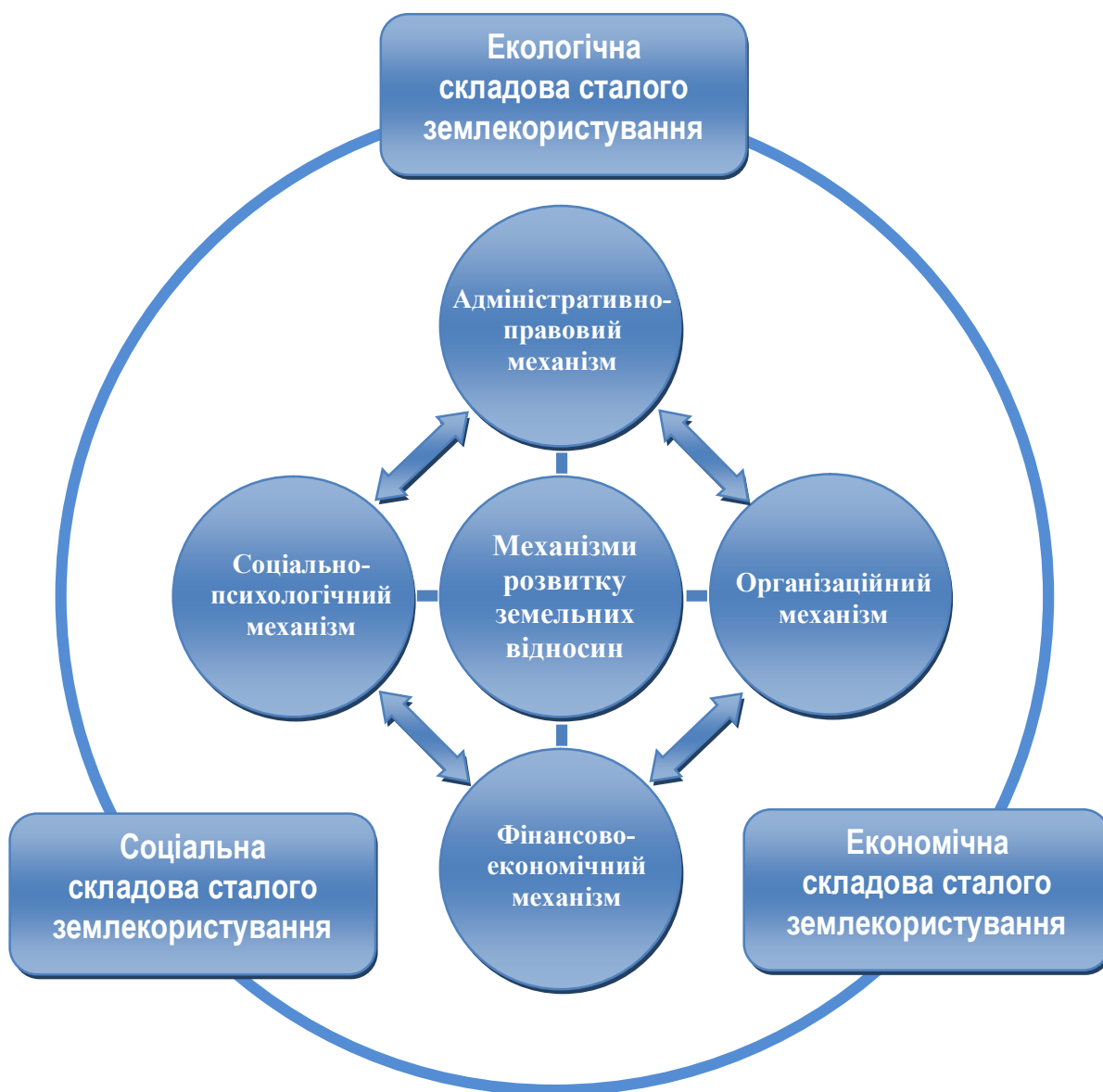


Рис. 1. Концептуальна модель механізмів розвитку земельних відносин

Земельна реформа як процес цілеспрямованого й послідовного вдосконалювання системи земельних відносин і економічних методів їхнього регулювання почала проводитись без попередньої підготовки. Були відсутні науково обґрунтована концепція й програма земельних перетворень, законодавча й нормативна база, не було системи управління

земельною реформою, правового, економічного й організаційного механізмів регулювання та розвитку земельних відносин. Розробка даного механізму є першочерговим завданням та основою подальших дій в напрямку збереження та відтворення земельних ресурсів України. На основі цього подальший розвиток земельних відносин пропонується здійснювати на основі таких механізмів (рис. 2).



Рис. 2. Структура механізмів розвитку земельних відносин

Наведений рисунок дає можливість чітко визначити структуру механізму, спрямованого на вдосконалення земельних відносин з метою обґрунтування конкретних інструментів для формування системи збалансованого використання та відтворення земельних ресурсів.

Запропонована структурна схема не є вичерпною, але переконує у необхідності визначення концептуальних підходів до формування та здійснення ґрунтовних перетворень для завершення земельної реформи в Україні.

Розвиток відносин власності на землю доцільно розглядати в розрізі таких складових: адміністративно-правова; соціально-економічна; інституціональна; науково-освітня.

Вдосконалення наведених складових реалізується через послідовність заходів, які в свою чергу повинні стати передумовами для раціонального використання та відтворення земельних ресурсів (табл. 1).

Наведені в таблиці зв'язки дають можливість визначити структуру заходів, спрямованих на вдосконалення земельних відносин з метою створення необхідних передумов для формування системи збалансованого використання та відтворення земельних ресурсів. Наведений перелік заходів не є вичерпним, але він переконує у необхідності визначення концептуальних підходів до здійснення ґрунтовних земельних перетворень.

Одним з найважливіших завдань сучасного етапу розвитку земельних відносин та земельної реформи в Україні є законодавчо-нормативне забезпечення та повноцінне формування ринку землі, без якого навряд чи можна сподіватися на позитивні зрушення в напрямку раціонального використання та охорони земельних ресурсів. Але починати формувати ринок необхідно з перетворення суспільної думки, з трансформації психологічно усталених поглядів на землю як на об'єкт товарно-грошових відносин. Селянину необхідно усвідомити, що земельний пай, який він не може повноцінно обробляти з низки об'єктивних і суб'єктивних причин, повинен мати ефективного землекористувача, що враховує у реалізації своїх цілей і суспільні інтереси.

Процес вдосконалення земельних відносин в Україні потребує наукового обґрунтування механізму їх розвитку, що передбачає визначення та конкретизацію набору інструментів та методів здійснення заходів спрямованих на раціональне землекористування та охорону природно-ресурсної сфери.

Таким чином, вдосконалення земельних відносин повинне здійснюватися на узгодженні найважливіших складових механізму їх розвитку, що передбачає врахування фактору збалансованості на державному, регіональному та місцевому рівнях відповідно до основоположних принципів сталого розвитку. Це потребує подальшого вдосконалення законодавства, соціальних, економічних та екологічних чинників для формування таких відносин, які дають змогу наступним поколінням так само повноцінно та ефективно використовувати унікальний природний ресурс – українські землі.

Таблиця 1

Вплив заходів забезпечення розвитку земельних відносин на збалансоване використання та відтворення земельних ресурсів

Заходи забезпечення розвитку земельних відносин		Необхідні передумови для збалансованого використання та відтворення земельних ресурсів
1	2	3
Адміністративно-правові	посилення державного нагляду та контролю за захистом інтересів власників земель та землекористувачів с метою недопущення порушення права власності на землю;	підвищення рівня відповідальності за дотримання умов договорів оренди та вдосконалення системи їх державної реєстрації;
	завершення оформлення державних актів на право власності на землю громадян-власників сертифікатів на право на земельну частку (пай);	юридичні гарантії суб'єктів власності на право володіння, користування й розпорядження відповідно до закону;
	запровадження уніфікованої системи реєстрації державних актів на землю та нерухоме майно та її введення на різних ієрархічних рівнях;	систематизація та персоніфікація землевласників для оптимізації системи ефективного господарського використання землі;
	створення правового режиму для відкритого конкурентно-ринкового середовища господарської експлуатації національного багатства;	усунення проявів тінізації обороту землі та розбудова інфраструктури регіонального земельного ринку;
	удосконалення нормативно-правової та методичної бази розвитку ринкових відносин;	визначення еколого-стабілізуючих державних пріоритетів розвитку ринку земель і механізмів їх реалізації;
Соціально-економічні	формування дієвої системи державного регулювання земельних відносин та управління землекористуванням;	підвищення ефективності використання природних властивостей земельного ресурсу;
	створення системи інвестиційного забезпечення розвитку земельних відносин;	формування інвестиційно-привабливого землекористування
	розробка і впровадження механізму економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель;	зупинення негативної тенденції різкого зниження рівня гумусу в ґрунтах України та збереження природних і культурних цінностей ландшафтів;
	формування автоматизованої системи моніторингу стану і ефективності використання земель;	запровадження дієвого державного контролю за використанням та охороною земель;
	стимулювання використання інноваційних технологій у сфері сільськогосподарського землекористування	впровадження ресурсозберігаючих технологій в процеси господарювання на землі;
	створення системи формування фінансових фондів відновлення, відтворення та охорони земельних ресурсів;	покращення фінансового забезпечення землересурсної сфери та підвищення екологічної стійкості територій;
	формування земельного банку;	покращення фінансово-кредитного забезпечення землевласників та землекористувачів;

Продовження табл. 1

1	2	3
	<p>Забезпечення соціальної справедливості у сфері земельних відносин;</p> <p>вдосконалення методики грошової оцінки земель та бази земельного оподаткування з урахуванням ринкових факторів;</p> <p>підвищення соціального захисту населення на шляхах більш рівномірного розподілу доходів і капіталів;</p> <p>створення нової ринкової системи земельного оподаткування;</p>	<p>сприяння усуненню регіональних відмінностей в умовах життєдіяльності;</p> <p>удосконалення системи платежів за землю та збільшення надходжень до бюджету;</p> <p>створення та підтримання повноцінного життєвого середовища;</p> <p>екологоорієнтована диференціація оподаткування доходів від продажу земель різного цільового призначення;</p>
Інституціональні	<p>впорядкування системи існуючих державних інститутів, які мають відношення до питань землі та її природних ресурсів;</p> <p>розвиток іпотечно-кредитних та фінансово-банківських інститутів;</p> <p>формування інституту обмежень у використанні земель, пов'язаних з їх охороною;</p> <p>створення однакових інституціональних передумов для різних організаційно-правових форм, які функціонують в земельно-ресурсній сфері;</p> <p>забезпечення територіально-адміністративних суб'єктів відповідними землепорядними, планово-картографічними, ґрунтовими, землеоціночними матеріалами, містобудівною документацією;</p>	<p>конкретизація прав і повноважень представницьких органів щодо охорони та відтворення земельних ресурсів;</p> <p>залучення інвестицій в сільськогосподарське та інші сфери землекористування;</p> <p>забезпечення особливого режиму використання земель оздоровчого, рекреаційного, природоохоронного та історико-культурного призначення;</p> <p>забезпечення екологічної збалансованості землекористування;</p> <p>посилення екологічного контролю та моніторингу землекористування;</p>
Науково-освітні	<p>розробка наукових основ земельного устрою та сталого землекористування в Україні;</p> <p>зміцнення науково-технічної бази та підвищення фахових вимог до вузів;</p> <p>формування системи державної підтримки землепорядної науки і освіти;</p> <p>забезпечення державної підтримки землепорядної науки і освіти;</p> <p>запровадження навчання сільського населення основам підприємництва на землі.</p>	<p>посилення впровадження наукових досліджень у сфері економіки землекористування, охорони земель, економічного обороту земельних ділянок;</p> <p>підвищення рівня підготовки спеціалістів у галузі землеустрою, земельного кадастру та земельного права;</p> <p>розширення наукових досліджень з питань сталого землекористування та землеустрою;</p> <p>розвиток науково-технічного потенціалу землеустрою на основі сталого землекористування;</p> <p>активізація просвітницької роботи в напрямку.</p>

## 2. АДМІНІСТРАТИВНО-ПРАВОВИЙ МЕХАНІЗМ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Адміністративно-правовий механізм розвитку земельних відносин об'єднує групу інструментів прямого впливу на суспільні відносини щодо володіння, розпорядження, використання, охорони і відтворення земельних ресурсів (табл. 2). Основною перевагою застосування таких інструментів є безпосередній та цілеспрямований вплив на суб'єкта механізму земельних відносин, його стан або діяльність.

Адміністративно-правовим методам та інструментам характерні недоліки, зокрема, відсутність гнучкості та швидкої реактивності на динаміку суб'єкта та об'єкта земельних відносин, відсутність ефекту стимулювання інноваційного розвитку. Недоліки зумовлюють потребу у застосуванні такої групи інструментів комплексно з іншими.

Призначення адміністративно-правових інструментів механізму сталого розвитку земельних відносин – закріплення права суспільства та кожної людини на безпечне довкілля, попередження та компенсація завданої шкоди здоров'ю чи майну, а також визначення права громадян та юридичних осіб на приватну власність на землю та інші природні ресурси (право на отримання доходу (ренти) від використання (володіння), розпорядження майном, відповідальність за порушення встановлених правил і норм використання).

*Інструменти нормативно-правового регулювання* характеризуються як обов'язкові, забезпечують специфічний спосіб правового впливу на поведінку учасників земельних відносин щодо закріплення права власності на землю, його змісту та способів реалізації, забезпечення раціонального землекористування, охорони і відтворення земельних ресурсів, охорони навколишнього середовища, захисту екологічних прав та інтересів суспільства та суб'єктів господарювання. Інструменти нормативно-правового регулювання включають екологічні та ресурсні закони та підзаконні нормативно-правові акти.

*Інституціональні інструменти* використовуються для закріплення майнових прав на земельні ресурси за ефективними власниками, що забезпечують їх найкраще (оптимальне) використання, охорону і відтворення. Такі ж інструменти забезпечують гарантування всіх складових правомочностей права власності та права користування землями власникам (користувачам).

Розмежування повноважень органів державної влади та місцевого самоврядування, зокрема, щодо функцій управління та контролю, також може бути забезпечено інституціональними інструментами.



Таблиця 2

## Адміністративно-правовий механізм розвитку земельних відносин

Групи інструментів	Інструменти
Нормативно-правові інструменти	<ul style="list-style-type: none"> <li>- екологічне і природно-ресурсне законодавство;</li> <li>- загальна та секторальні/галузеві стратегії сталого розвитку, дорожні карти;</li> <li>- екологічні і ресурсні цільові програми;</li> <li>- плани і проекти використання, охорони і відтворення земельних ресурсів;</li> <li>- постанови, накази, розпорядження, інструкції, листи, роз'яснення щодо використання, охорони і відтворення земельних ресурсів;</li> <li>- врахування екологічних аспектів землекористування у статистичній звітності</li> </ul>
Інституціональні інструменти	<ul style="list-style-type: none"> <li>- розмежування повноважень органів державної влади та місцевого самоврядування (зокрема, щодо функцій управління та контролю) щодо земельних ресурсів;</li> <li>- інституалізація форм власності на землю;</li> <li>- інституалізація прав власності на землю;</li> </ul>
Адміністративно-контрольні інструменти	<ul style="list-style-type: none"> <li>- державний відомчий екологічний контроль використання, охорони і відтворення земельних ресурсів</li> <li>- громадський екологічний контроль використання, охорони і відтворення земельних ресурсів;</li> <li>- відповідальність за порушення/невиконання законодавчих норм щодо власності, охорони і відтворення земельних ресурсів;</li> <li>- моніторинг довкілля;</li> <li>- моніторинг стану земель;</li> <li>- моніторинг стану ґрунтів;</li> <li>- екологічний аудит;</li> <li>- екологічна сертифікація;</li> <li>- екологічні стандарти, нормативи, норми, ліміти, регламенти</li> </ul>
Дозвільні інструменти	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ліцензування господарської діяльності щодо впливу на довкілля;</li> <li>- ліцензування господарської діяльності щодо екологічного аудиту, контролю та моніторингу</li> <li>- дозволи на здійснення виробничо-господарської діяльності;</li> <li>- дозволи на розміщення відходів, їх складування або зберігання;</li> <li>- містобудівні процедури;</li> <li>- оцінка впливу на довкілля;</li> <li>- державна екологічна експертиза;</li> <li>- оцінка впливу на навколишнє середовище</li> </ul>

*Адміністративно-контрольні інструменти* передбачають адміністративне регулювання і контроль використання земельних ресурсів та довкілля шляхом затвердження регулятором обов'язкових екологічних і технологічних стандартів, нормативів, інструкцій та інші правил та способів поведінки. Регулятором може бути як секторальні (галузеві) органи державної влади, місцевого самоврядування, так і управлінські органи суб'єктів землекористування.

*Дозвільні інструменти* механізму розвитку земельних відносин передбачають ідентифікацію параметрів екологічної безпеки у процесі підготовки, прийняття і реалізації управлінських рішень щодо земель, мінімізація екологічного ризику, запобігання і обмеження негативного впливу виробничо-господарської діяльності на земельні ресурси та стан довкілля.

Отже, адміністративно-правовий механізм розвитку земельних відносин передбачає встановлення рамок і «правил» взаємодії суб'єктів земельних відносин, а також регламентацію процесів використання, володіння і відтворення земельних ресурсів.

### **3. ОРГАНІЗАЦІЙНИЙ МЕХАНІЗМ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН**

Організаційний механізм розвитку земельних відносин включає в себе комплекс землевпорядних, планувальних інструментів та інструментів інституціоналізації структури управління (табл. 3). Цей комплекс забезпечує здійснення впорядкування і регулювання земельних відносин у рамках концепції сталого розвитку суспільних відносин.

Як інструмент організаційного механізму *землеустрій* становить сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональної організації території адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил.

В процесі землеустрою реалізується перерозподіл земель, формування раціонального землеволодіння й землекористування, надання (викуп) й вилучення (продаж) землі для сільськогосподарських і несільськогосподарських цілей, надання її в оренду підприємствам і громадянам.

Об'єктами землеустрою є:

- 1) територія України;
- 2) території адміністративно-територіальних утворень або їх частин;
- 3) території землеволодінь та землекористувань чи окремі земельні ділянки.

Здійснення землевпорядних заходів дозволяє досягти таких цілей:

- а) встановлення (відновлення) на місцевості меж адміністративно-територіальних утворень, землеволодінь і землекористувань;

Таблиця 3

## Організаційний механізм розвитку земельних відносин

Групи інструментів	Інструменти
Землевпорядні інструменти	<ul style="list-style-type: none"> <li>- цільове призначення;</li> <li>- обмеження (обтяження);</li> <li>- контурно-меліоративна організація території;</li> <li>- сівозміна в товарному сільськогосподарському виробництві;</li> <li>- землевпорядна звітність;</li> <li>- проекти землеустрою;</li> <li>- технічна документація із землеустрою</li> </ul>
Планувальні інструменти	<ul style="list-style-type: none"> <li>- загальнодержавна і регіональні програми використання та охорони земель;</li> <li>- природно-сільськогосподарське районування;</li> <li>- генеральні плани міст;</li> <li>- схеми планування використання території сільських (селищних) рад;</li> <li>- плани земельно-господарського устрою території населених пунктів;</li> <li>- зонування земель</li> </ul>
Інструменти інституціоналізації структури управління	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ієрархічна структура суб'єкта земельних відносин</li> </ul>

б) розроблення загальнодержавної і регіональних програм використання та охорони земель;

в) складання схем землеустрою, розроблення техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель відповідних адміністративно-територіальних утворень;

г) обґрунтування встановлення меж територій з особливими природоохоронними, рекреаційними і заповідними режимами;

д) складання проектів впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та створення нових;

е) складання проектів відведення земельних ділянок;

ж) встановлення в натурі (на місцевості) меж земельних ділянок;

з) виготовлення документів, що посвідчують право власності або право користування землею, у випадках, передбачених законом;

и) складання проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін, упорядкування угідь, а також розроблення заходів щодо охорони земель;

к) розроблення іншої землевпорядної документації, пов'язаної з використанням та охороною земель;

л) здійснення авторського нагляду за виконанням проектів з використання та охорони земель;

м) проведення топографо-геодезичних, картографічних, ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень і розвідувань земель.

Виходячи з цього, вважаємо землеустрій одним з найбільш дієвих методів управління земельними ресурсами на регіональному та місцевому рівнях.

Землеустрій, шляхом прийняття проектних рішень, виявляється у впорядкуванні проектантом вже існуючих або створенні нових об'єктів землеустрою (окремої земельної ділянки, землекористування, територіальної зони, адміністративно-територіального утворення тощо) з визначенням їх просторових характеристик, правового режиму, вирішенням соціальних, економічних, екологічних, санітарно-гігієнічних, інженерно-технічних аспектів, що відображаються в графічній і текстовій частинах документації із землеустрою.

Це дає підставу вважати, що, саме в ході здійснення землеустрою суб'єкти управління земельними ресурсами, зокрема держава, реалізують такі функції управління, зокрема:

1. Діагностування проблем в сфері земельних відносин, що потребують врегулювання; створення інформаційної бази для прийняття відповідних управлінських рішень.

2. Розроблення оптимальних управлінських рішень шляхом прогнозування і проектування альтернативних способів землекористування.

3. Прийняття конкретних оптимальних управлінських рішень на основі аналізу їх економічної, екологічної та соціальної ефективності.

4. Реалізація управлінського рішення шляхом перерозподілу земель (вилучення, відведення), організації заходів з поліпшення та охорони земель, встановлення і закріплення правового режиму земель, облаштування та поліпшення землекористувань, економічного стимулювання раціонального землекористування.

Для реалізації державної політики в сфері управління земельними ресурсами через систему землеустрою та органи управління земельними ресурсами здійснюється ряд землевпорядних дій.

Здійснення землевпорядних дій базується на основі комплексу функцій державного і самоврядного регулювання земельних відносин, зокрема, планування територій, ведення державного земельного кадастру, реєстрації прав на землю.

Землеустрій потребує інформації, що міститься у відповідній планувальній документації, зазначеній у Законі України «Про планування і забудову територій». У свою чергу, планування територій ґрунтується на проведенні землевпорядних дій.

Також існує тісний взаємозв'язок землеустрою з державним земельним кадастром. Дані державного земельного кадастру слугують інформаційною основою для прийняття землевпорядних рішень. Результати проведення землевпорядних робіт відображаються у документації з землеустрою. Після затвердження цієї документації, дані

про просторові рішення, що в ній містяться, фіксуються у державному земельному кадастрі. Отже, можемо зробити висновок, що землеустрій не можна одержати повної і всебічної інформації щодо земельних ділянок для ведення державного земельного кадастру.

До складу організаційного механізму розвитку земельних відносин також входить *група планувальних інструментів*, що забезпечують регулювання використання територій шляхом створення та впровадження містобудівної документації, ухвалення та реалізації відповідних управлінських рішень.

Планування використання та охорони земель здійснюється з метою визначення довгострокової чи короткострокової перспективи раціонального використання земель усіх категорій незалежно від форм власності на землю і господарювання.

Можна виділити такі напрямки планування використання та охорони земель:

1) розроблення відповідно до програм економічного, науково-технічного і соціального розвитку України загальнодержавних та регіональних програм використання та охорони земель з метою забезпечення потреб населення і галузей економіки у землі та її раціонального використання і охорони;

2) здійснення природно-сільськогосподарського районування земель з метою поділу території України на райони з урахуванням природних умов та агробіологічних вимог сільськогосподарських культур.

3) проведення зонування земель у межах населених пунктів з метою встановлення вимог щодо допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах окремих зон відповідно до місцевих правил забудови.

Організаційно-правова форма суб'єкта земельних відносин регламентується інструментами адміністративно-правового механізму розвитку земельних відносин. Інструменти організаційного механізму визначають ієрархічну структуру суб'єкта землекористування.

*Інструменти інституціоналізації структури управління* передбачають чітке визначення кола суб'єктів управління земельними ресурсами на локальному, регіональному та національному рівнях. Повноваження і обов'язки суб'єктів управління необхідно визначити і розмежувати для уникнення дублювання здійснюваних ними функцій в галузі управління і використання земельних ресурсів, а також для визначення рівня відповідальності за виконання покладених на них завдань.

Застосування інструментів інституціоналізації структури управління забезпечить вирішення таких завдань:

- 1) формування структури управління;
- 2) впорядкування структури управління в горизонтальному (різні функції управління) та вертикальному (різні рівні управління) напрямках;
- 3) розмежування всіх рівнів управління;

4) визначення кола суб'єктів управління на кожному з рівнів управління,

5) формулювання функцій та порядку взаємодії між собою суб'єктів управління в процесі реалізації їх повноважень.

В результаті цього отримаємо ефективну структуру управління земельними ресурсами в рамках концепції збалансованого просторового соціально-екологічного розвитку суспільних відносин з урахуванням сучасних умов розвитку продуктивних сил України.

#### **4. ФІНАНСОВО-ЕКОНОМІЧНИЙ МЕХАНІЗМ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН**

Фінансово-економічний механізм розвитку земельних відносин визначає економічні важелі та фінансові інструменти забезпечення розбудови системи земельних відносин на національному, регіональному та місцевому рівнях з метою економічного обґрунтування конкретних заходів спрямованих на раціональне використання та відтворення землересурсної сфери країни (табл. 4).

Виділені нами групи інструментів дають можливість окреслити напрями фінансово-економічного впливу на суб'єкти земельних відносин для забезпечення сталого землеволодіння та землекористування.

*Інструменти економічного стимулювання* є одними з найбільш вагомих важелів заохочення землекористувачів до ефективного використання та охорони земельних ресурсів.

Інструменти економічного стимулювання земельних відносин характеризується системою заходів економічного впливу, спрямованих на реалізацію земельної політики держави, забезпечення прав землевласників і землекористувачів, встановлення соціально справедливих платежів за землю, економічне спонукання до раціонального й ефективного землекористування.

Основні засади економічного стимулювання раціонального використання і охорони земель в Україні закріплені в ЗКУ і включають [2]:

- заохочення за поліпшення якості земель, підвищення родючості ґрунтів і виробництво екологічної продукції;
- надання коштів державного або місцевого бюджету для відновлення земель, порушених не з вини фермерів;
- надання пільгових кредитів фермерам, які здійснюють заходи, спрямовані на раціональне використання і охорону земель;
- часткова компенсація з коштів бюджету, зниження доходу внаслідок тимчасової консервації земель, порушених не з вини фермерів;
- звільнення від плати за земельні ділянки, що перебувають на стадії сільськогосподарського освоєння або поліпшення їх стану у період, передбачений проектом проведення робіт.

Таблиця 4

## Фінансово-економічний механізм розвитку земельних відносин

Групи інструментів	Інструменти
Інструменти економічного стимулювання	- міжнародні фонди та інвестиційні програми; - державні субсидії, дотації та субвенції; - податкові пільги; - державні інвестиційні фонди
Інструменти економічного гарантування	- екологічні фонди; - екологічне страхування; - компенсаційні платежі та виплати
Ринкові інструменти	- ринкова ціна землі; - експертна оцінка землі; - земельні аукціони; - екологічний маркетинг
Кредитно-іпотечні інструменти	- земельна іпотека та земельні банки; - державне пільгове кредитування
Фіскально-бюджетні інструменти	- земельний податок; - екологічні податки; - штрафні санкції; - орендна плата; - нормативна оцінка землі
Інноваційні інструменти	- державний інноваційний фонд; - еко-інновації в землекористуванні; - безвідсоткове бюджетне кредитування; - інноваційних проектів сталого землекористування

Слід відмітити, що реалізація на місцях наведених законодавчо закріплених заходів в першу чергу повинна бути спрямована на попередження та недопущення такого господарювання на землі, яке суперечить нормам і стандартам щодо охорони та відтворення земельних ресурсів. Ці інструменти та заходи мають пріоритетне значення в порівнянні з усуненням та протидією екологонебезпечному та нераціональному землекористуванню, які, відповідно, зміщуються на другий, але не менш важливий план.

Залучення міжнародних фондів та інвестицій у процес вдосконалення системи раціонального використання та відтворення земельних ресурсів в Україні відіграє визначальну роль в умовах загострення екологічної ситуації в земельно-ресурсній сфері. Іноземні кошти спрямовані на покращення земельних ресурсів є необхідним джерелом стимулювання раціонального використання та відтворення земель.

В Україні міжнародне фінансування екологічних заходів має кількісно низький та не систематичний характер, тому визначальну роль відіграють інструменти державного стимулювання раціонального

використання та охорони земельних ресурсів, серед яких важливе місце посідають: державні субсидії, дотації та субвенції; податкові пільги; державні інвестиційні фонди. Надзвичайно актуальним на сьогоднішній день є розвиток та систематизоване використання саме цих інструментів, без активного та цілеспрямованого використання яких досягти екологічного балансу як в земле-, так і загалом в природно-ресурсній сфері неможливо.

Інструменти економічного стимулювання раціонального використання та відтворення земельних ресурсів формують основу для подальшого екологічнобезпечного та раціонального землекористування та дають змогу поставити всіх власників землі і землекористувачів в однакові економічні умови.

*Інструменти економічного гарантування* спрямовані на акумуляцію та розподіл коштів на випадок виникнення екологічного дисбалансу внаслідок негативної дії природних та антропогенних чинників.

Надзвичайно важливе місце в підтримці екологічної рівноваги в землересурсній сфері відіграють екологічні фонди.

ГЕФ – незалежний міжнародний фінансовий суб'єкт, чия діяльність реалізується через Програму розвитку ООН, Програму охорони навколишнього середовища ООН, і СБ. Він надає засоби для фінансування додаткових витрат для того, щоб проект став екологічно привабливим. Фонд є найбільшим розпорядником коштів, призначених на реалізацію екологічних проектів. Щорічно він інвестує в природоохоронні проекти близько 1 млрд. дол. США. Налагодження співпраці з міжнародними екологічними фондами є важливим кроком для України на шляху до впровадження збалансованого землекористування та відновлення екосистем.

Створення Національного екологічного фонду актуалізується з кожним роком, але на законодавчому рівні такий ефективний інструмент екологічної політики на сьогодні не закріплено. Національний екологічний фонд створюється з метою акумулювання коштів від зборів за забруднення навколишнього природного середовища, спеціальне використання природних ресурсів, грошових стягнень за порушення природоохоронного законодавства та забезпечення фінансової підтримки реалізації природоохоронних заходів.

Національний екологічний фонд є державною спеціалізованою установою, яка в межах наданих повноважень здійснює управління доходами фонду. Фонд є бюджетною неприбутковою установою, що належить до сфери управління центрального органу виконавчої влади з питань охорони навколишнього природного середовища.

Отже, створення Національного екологічного фонду дасть можливість не тільки гарантувати суб'єктам землегосподарської діяльності відшкодування збитків в разі порушення екологічної рівноваги, але й виконувати стимулюючу функцію реалізації суб'єктами земельних відносин екологічно привабливих проектів. Фінансування та підтримка



даних проектів є основою подальшого сталого землекористування в нашій країні.

Досвід розвинених країн засвідчив, що досить ефективним інструментом екологічної політики та гарантій безпеки життєдіяльності людей є використання інструменту екологічного страхування для захисту здоров'я громадян та навколишнього середовища.

Інтерес держави у запровадженні та розвитку екологічного страхування полягає в тому, що резерви держави перестають бути єдиним джерелом покриття збитків, пов'язаних з техногенними аваріями та катастрофами за шкоду, завдану життю та здоров'ю громадян, майну юридичних і фізичних осіб, стану довкілля тощо. Запровадження системи страхування цивільної відповідальності суб'єктів господарювання на об'єктах підвищеної небезпеки, держава зменшує тиск на державний і місцевий бюджети, посилює відповідальність господарюючих суб'єктів на цих об'єктах за можливі негативні наслідки їх діяльності.

Підприємства зацікавлені у цьому виді страхування тому, що у разі настання техногенних аварій, підприємства, які є об'єктами підвищеної небезпеки, не в змозі фінансово осилити своє власне виживання і відшкодувати збитки постраждалим. Екологічне страхування полегшує їм виконання цих завдань.

Громадяни-власники, будучи охоплені цим видом страхування, отримують гарантії захисту власного майна, а за умови настання страхової події – забезпечення відновлення своїх прав.

Інтерес населення полягає у забезпеченні відносного збереження умов життєдіяльності та здоров'я людей.

Інтерес страховика полягає у здатності таким чином організувати страхування екологічних ризиків, щоб затрати на попередження настання страхових подій та виплати, пов'язані зі страховими подіями, не перевищували страхових премій за цим видом страхування.

Головною відмінною рисою екологічного страхування в сфері землекористування є те, що його об'єктом є ризик цивільної відповідальності і ризик пред'явлення землевласнику або землекористувачеві майнових претензій щодо відшкодування збитків згідно норм цивільного законодавства.

Становлення на розвиток ринку землі в Україні надзвичайно актуалізують використання *ринкових інструментів* розвитку земельних відносин в Україні.

У таких умовах експертна грошова оцінка землі та сформована на її основі ринкова ціна землі стають особливо важливими в системі земельних відносин, оскільки без актуальної інформації про ринкову вартість землі неможлива успішна купівля продаж землі, оренда земельної ділянки, оформлення земельної ділянки у власність, дарування землі тощо. Поряд з цим це ефективні інструменти фінансово-економічного механізму забезпечення збалансованого землекористування та землеволодіння. За дієвого законодавчо-нормативного забезпечення та контролю з боку

держави використання даних ринкових інструментів сприятиме саморегулюючим процесам ефективного землегосподарювання та розвитку землересурсної сфери.

Земельні торги в Україні у останні роки розглядаються як провідний спосіб продажу незабудованих земельних ділянок державної та комунальної власності, а також прав на них. Відповідно до ст. 135 ЗКУ, земельні торги проводяться у формі аукціону [2].

Земельний аукціон – спосіб продажу землі, при якому покупцем стає особа, яка запропонувала найвищу ціну. Розрізняють примусові та добровільні аукціони. Примусові земельні аукціони проводять судові органи, або органи влади, банки щоб стягнути борг. Добровільні земельні аукціони організовують для найвигіднішого продажу землі.

Питання наукового обґрунтування механізму та процедури проведення земельних аукціонів як ефективного ринкового інструменту, залишається надзвичайно актуальним і потребує всебічних досліджень. Прийняття Закону України «Про земельні аукціони» створює основу для розвитку земельних відносин в напрямку забезпечення прозорості та відкритості процесів купівлі-продажу земельних ділянок.

Екологічний маркетинг – комплекс заходів ринкового характеру, що здійснюється виробниками, споживачами, державними органами і світовою спільнотою, скерованих на зменшення деструктивного впливу людства на навколишнє середовище.

Маркетинг, діючи в екологічній площині, забезпечить дію в землекористуванні принципу емерджентності («ціле більше за суму його частин»), що об'єднає не тільки цілі соціальних та економічних сфер, а сприятиме симбіозу земельних ресурсів – суспільства – економіки. Позитивною рисою принципу емерджентності є його придатність усунення дисфункціональності системи землекористування, оскільки він цілісно сприяє підвищенню прибутковості землекористування та його світової конкурентоспроможності, водночас із забезпеченням умови екологізації землеробства та виробництва екологічно чистої та екологічно безпечної сільськогосподарської продукції, що закономірно зумовить підвищення якості харчових продуктів, що позитивно відзначиться на здоров'ї та тривалості життя населення.

Потреба у комплексності застосування всіх механізмів розвитку земельних відносин в Україні підтверджується практикою екологічної політики ЄС, яка заснована на пріоритетності гнучких економічних, зокрема, ринкових інструментів розвитку земельних відносин.

*Кредитно-іпотечні інструменти* вирішують завдання, з одного боку, активізації та ефективного використання довгострокових фінансових ресурсів спрямованих на раціональне та ефективне землегосподарювання, а з іншого – вирішенню цілого ряду соціальних-екологічних проблем. Однак можливості використання земельного капіталу на іпотечному ринку України поки що дуже обмежені, хоча на сьогоднішній день вже створено певне правове підґрунтя для здійснення кредитних операцій.

Стосовно іпотеки земельних ділянок, зокрема сільськогосподарського призначення, то згідно з чинним законодавством України предметом застави можуть бути тільки земельні ділянки, які знаходяться у приватній власності громадян України. Останнє суттєво знижує можливість іпотечного кредитування аграрного сектору економіки. Можливість одержання кредитів сільськогосподарськими товаровиробниками під заставу землі надзвичайно обмежує широкомасштабне землекористування на принципах оренди. В результаті підприємства, сформовані на орендній основі, не мають предмета іпотеки. Теоретично всі власники сертифікатів на право на земельну частку (пай), а тим більше державних актів мають право скористатися іпотекою. Однак навіть власники земельних часток (паїв), згідно з п. 15 Перехідних положень ЗКУ, до 1 січня 2012 р. не вправі продавати або іншим способом відчужувати належні їм земельні ділянки та земельні частки (паї), крім міни, успадкування та при вилученні для суспільних потреб. Але навіть і після зняття цього мораторію потрібен певний і немалий час для стабілізації попиту і пропозицій на ринку землі і формування реальних ринкових цін на земельні ділянки. Таким чином, за існуючих умов процес переведення земельних ділянок у предмет іпотеки довготривалий і в найближчій перспективі мало реальний.

Обмежені можливості розвитку іпотеки землі в сільському господарстві України пов'язані також з іншими причинами, зокрема низькою ціною земель сільськогосподарського призначення. Однією з обов'язкових умов розвитку іпотечного кредитування на вигідних для сільськогосподарських товаровиробників умовах є не тільки спроможність кредитодавців надати кредит, а насамперед спроможність позичальників повернути борг. Неповорнення кредитів призводить до втрати селянами заставленої земельної ділянки за умов відсутності правових чи економічних механізмів запобігання цьому процесу, як це існує в більшості країн з розвиненим іпотечним кредитуванням аграрного сектору.

Формування іпотечної системи кредитування, як і земельного ринку взагалі, потребує створення з боку держави відповідних інституцій і механізмів, і в першу чергу спеціальної банківської системи, якій надаються функції уповноваженого державою агента кредитного та фондового ринків. Банківська система окрім своїх основних функцій – забезпечити кредитними ресурсами чи іншими фінансовими інструментами покупця або користувача землі – може стати механізмом, що стимулює і формує пропозиції на ринку, а це дуже важливо, особливо в умовах низької купівельної спроможності фізичних та юридичних осіб. Однак створення такої спеціалізованої фінансової структури, як земельний (іпотечний) банк в Україні в подолання кризової ситуації досить проблематично. Вирішенню Земельним банком його головного завдання – кредитування сільськогосподарських товаровиробників – не сприятиме низька ціна землі, при якій за існуючих правових та економічних умов

прийнятні за обсягами кредити може дати застава тільки великих масивів сільськогосподарської землі, що поки що неможливо.

В основі *фіскально-бюджетних інструментів* лежить принцип платності за використання та володіння землею. Формами плати за землю є земельний податок, орендна плата та нормативна ціна землі.

Земельний податок являє собою обов'язковий платіж, що справляється з юридичних і фізичних осіб за користування земельними ділянками тільки у грошовій формі. Розмір земельного податку залежить від ставки земельного податку, яка встановлюється залежно від категорії земель з урахуванням коефіцієнтів індексації, визначених Законом України про Державний бюджет України на відповідний рік. Орендна плата за користування земельною ділянкою встановлюється договором і може бути у грошовій, натуральній та відробітковій формах [11].

Платежі за землю зараховуються на спеціальні бюджетні рахунки бюджетів сільської, селищної, міської рад, на території яких знаходяться земельні ділянки.

Кошти від плати за землю, що надходять на спеціальні бюджетні рахунки місцевих бюджетів, згідно із Законом України «Про плату за землю», повинні використовуватися тільки для регулювання земельних відносин, здійснення землеустрою, державного земельного кадастру, охорони земель, економічного стимулювання та на інші витрати, які пов'язані з раціональним використанням земель. Проте на сьогоднішній день, для виконання землеохоронних і робіт щодо реалізації земельної реформи використовуються лише незначна частина цих коштів.

Екологічне оподаткування може сприяти вирішенню екологічних проблем в умовах виходу України із соціально-економічної кризи, при обмеженості фінансових і матеріальних ресурсів, так як за рахунок податків, що сплачуються та надання пільг і субсидій в сфері екологічного оподаткування, уряд впливає (стимулює або протидіє) на учасників суспільних відносин та макроекономіку в цілому. Відтак, отримувані при оподаткуванні кошти мають направлятися, зокрема, на стимулювання охорони довкілля споживачами, розробку і впровадження безвідходних технологій, утилізацію відходів, розчищення старих звалищ тощо, а не для латання дір в бюджеті, адже екологічні податки – це податки, що слугують для охорони навколишнього середовища, відтак, основною їх ціллю є стимулювання платника до позитивної, з точки зору охорони навколишнього середовища, поведінки.

*Інноваційні інструменти* розвитку земельних відносин представляють собою надзвичайно ефективні засоби раціоналізації та екологізації господарських процесів на землі. Тобто, відносини між суб'єктами землеволодіння та землекористування повинні будуватися на умовах обов'язкового залучення в процес землегосподарювання останніх досліджень та розробок науки і техніки, які спрямовані не тільки на високу прибутковість та ефективність, але і враховують принципи екологобезпечного та раціонального використання земельних ресурсів.

Посилення залежності країн та регіонів від світового господарства, перехід до інформаційного суспільства і економіки знань, зміни у способі життя людей, а також екологічні проблеми вимагають застосування нових підходів до управління розвитком природно-ресурсної сфери та забезпечення відтворювальних процесів. Основним пріоритетним завданням екологічної та економічної політики, що спрямовані на підвищення рівня просторового розвитку, повинен стати розвиток науково-технологічного та інноваційного потенціалу країни. Процес поширення інновацій в землересурсній сфері має перейти від централізованого до локального, коли окремі регіони, завдяки локальним інноваційним процесам, стануть «точками інноваційного зростання» національної економіки.

Український уряд проголосив енергозбереження та впровадження екологічно чистих технологій пріоритетними напрямками. Причиною зосередити увагу на еко-інноваціях є високий рівень забруднення довкілля в Україні, у тому числі в результаті Чорнобильської катастрофи та викиду промислових відходів в регіонах, де переважає чорна металургія, хімічна та вугільна промисловість. Все це безпосередньо та в більшій мірі стосується земельних ресурсів. Існує потреба впроваджувати технології, що допоможуть вирішити конкретні проблеми раціонального використання та відтворення землі як стратегічно важливого для України природного ресурсу.

## **5. СОЦІАЛЬНО-ПСИХОЛОГІЧНИЙ МЕХАНІЗМ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН**

Інструменти соціально-психологічного механізму розвитку земельних відносин передбачають досягнення цілей і мети суспільних відносин щодо набуття і реалізації права власності, охорони і відтворення земельних ресурсів за допомогою соціальних мотивацій та психологічного впливу: переконання суб'єктів земельних відносин, перехресні та міжнародні домовленості, інформація, консультування тощо (табл. 5).

Особливими рисами групи соціально-психологічних інструментів є їх властивість сприяти вирішенню складних екологічних проблем з нечіткими параметрами, стимулювання інноваційної діяльності [5].

Ефективність застосування соціально-психологічних інструментів розвитку земельних відносин зумовлена дотриманням принципу розподілу відповідальності між суб'єктами земельних відносин – державою, бізнесом, суспільством, громадянами/споживачами.

*Інструменти морально-етичного впливу* призначені для формування відповідного морально-психологічного клімату в суспільстві щодо земельних відносин.

Таблиця 5

## Соціально-психологічний механізм розвитку земельних відносин

Групи інструментів	Інструменти
Інструменти морально-етичного впливу	<ul style="list-style-type: none"> <li>- екологізація виховного і освітнього процесів;</li> <li>- прозорість і доступність інформації про стан довкілля та земельних ресурсів;</li> <li>- екологізація суспільної свідомості;</li> <li>- екологічна культура</li> </ul>
Інструменти переконання	<ul style="list-style-type: none"> <li>- суспільний тиск на процеси прийняття управлінських рішень щодо земельних ресурсів;</li> <li>- переговори щодо оптимального використання земельних ресурсів;</li> <li>- добровільні екологічні угоди;</li> <li>- екологічна діяльність НУО та ЗМІ;</li> <li>- консультування та дорадництво (екологічного, природоохоронного, техніко-технологічного, управлінського, інноваційного та ін. характеру)</li> </ul>
Інструменти наукового забезпечення інноваційного розвитку земельних відносин	<ul style="list-style-type: none"> <li>- наукові дослідження (результати яких – винаходи, розробки, наукові звіти, патенти);</li> <li>- проектно-конструкторські роботи;</li> <li>- консалтингові розробки;</li> <li>- інжинірингові розробки.</li> </ul>

*Інструменти переконання* передбачають цілеспрямований вплив на процес прийняття управлінських рішень щодо земельних ресурсів.

Доступ громадськості до інформації, участь у процесі прийняття рішень та правосуддя з питань щодо довкілля на міжнародному рівні визначено Організацією Конвенцією (1998 р.).

Участь громадськості в процесі прийняття управлінських рішень щодо земельних ресурсів може здійснюватись шляхом повідомлень у ЗМІ, подання письмових зауважень, пропозицій і рекомендацій органам державної влади, місцевого самоврядування, включення представників громадськості до складу експертних комісій, груп громадської екологічної експертизи тощо.

*Інструменти наукового забезпечення інноваційного розвитку земельних відносин* застосовуються для стимулювання проведення і впровадження результатів трансдисциплінарних теоретичних і прикладних наукових досліджень у діяльність суб'єктів механізму розвитку земельних відносин.

## **6. ІННОВАЦІЙНІ ФОРМИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ ВІДНОСИНАМИ**

Адміністративно-правові механізми управління відносинами щодо використання земельних ресурсів встановлюють і регулюють порядок

взаємодії державного і приватного сектора. Суспільні відносини щодо землі як компоненти довкілля, водночас потребують гнучкого механізму стимулювання ефективного використання ресурсів. Сталий розвиток суспільства передбачає застосування ширшого підходу, ніж традиційний економічний механізм розвитку. Екологічні обмеження щодо використання земельних ресурсів в контексті збалансованого просторового соціально-економічного розвитку обумовлюють необхідність інноваційних форм управління відносинами щодо земель.

На думку експертів ФАО, основні ініціативи зі сталого управління земельними ресурсами повинні розроблятися на основі таких принципів і методик [19]:

- широке застосування колективних та плюралістичних підходів до управління земельними ресурсами за умови підвищення рівня незалежності та відповідальності місцевих органів;

- збільшення інвестицій у поліпшення суспільної інфраструктури;

- оцінювання екосистемних послуг, зокрема, земельних ресурсів, з метою рамкового планування та прийняття інвестиційних рішень;

- проведення контролю повноважень та діяльності існуючих глобальних і регіональних організацій, що досліджують проблеми використання, охорони і відтворення земельних ресурсів, з метою створення сприятливих умов для більш тісного співробітництва або інтеграції;

- міжнародні торгові угоди, які забезпечують сприятливі умови для побудови «зеленої економіки» і сприяють сталому сільському господарству в цілому;

- створення рамкових програм та інституцій щодо управління водозбірними басейнами, які матимуть спільну мету – оптимізація економічних вигод та забезпечення рівноправного використання переваг в басейнах міжнародних річок;

- створення цільового фонду для надання допомоги дрібним фермерам у переході до сталого управління земельними ресурсами.

Запропоновані експертами ФАО принципи і методики зі сталого управління земельними ресурсами, на нашу думку, повинні стати основою для обґрунтування і впровадження інноваційних форм управління відносинами щодо володіння, користування, охорони і відтворення земельних ресурсів. Також вважаємо, що інновації у процесі управління землеволодінням і землекористуванням відбуваються одночасно у двох аспектах – теоретико-методичному і прикладному.

Місія впровадження інновацій щодо управління земельними відносинами полягає у сприянні формуванню ефективної еколого-збалансованої моделі природокористування загалом, оскільки земля є не тільки фактором виробництва, капіталом, а також просторовим базисом розміщення продуктивних сил, за який відбувається конкурентна боротьба. Ціль – забезпечення підтримки прийняття оптимальних управлінських

рішень окремим господарюючим суб'єктом з метою отримання максимального техніко-економічного ефекту за встановлених соціально-екологічних обмежень. Вважаємо, що на розвиток і впровадження у практику господарювання інноваційних форм управління земельними відносинами впливає низка чинників (табл. 6).

Таблиця 6

## Чинники розвитку інноваційних форм управління землекористуванням

Чинники сприяння розвитку інноваційних форм управління землекористуванням	Стримуючі чинники розвитку інноваційних форм управління землекористуванням
1	2
Ефективне інституціональне забезпечення відносин щодо використання, охорони і відтворення земельних ресурсів, чітке розмежування управлінських повноважень та відповідальності	Невизначеність і дублювання управлінських функцій щодо використання, охорони і відтворення земельних ресурсів державними інституціями. Недієвість організаційно-правового забезпечення впровадження інноваційних форм управління землекористуванням
Суспільні відносини щодо використання, охорони і відтворення земельних ресурсів ґрунтуються на ринкових засадах	Відсутність чіткої стратегії розвитку суспільних відносин щодо використання, охорони і відтворення земельних ресурсів (земельної політики)
Прозорий обіг земельних ділянок, вільний ринок	Відсутність функціонального ринку землі
Налагоджена система земельного кадастру	Неузгодженість даних земельного кадастру
Завершення процесу розмежування земель, актуалізація даних земельного кадастру шляхом землевпорядкування	Тривалий процес розмежування земель
Закріплення та гарантування прав власності та прав користування земельними ресурсами (зокрема, оренда)	Неузгодженість прав власності та прав користування земельними ресурсами
Професійна освіта та практичний досвід	Неефективна практика господарювання, відсутність професійної освіти та досвіду у суб'єктів господарювання
Наявність консультативних центрів, розвинений ринок управлінських послуг	Застосування застарілих техніки та технологій господарювання, відсутнє управлінське і технологічне консультування
Регламентовані норми, нормативи, стандарти використання, охорони, відтворення земельних ресурсів, встановлені стимули за їх дотримання та санкції за порушення	Регламентовані норми, нормативи, стандарти використання, охорони, відтворення земельних ресурсів, встановлені стимули за їх дотримання та санкції за порушення
Активна участь місцевих жителів та НУО у процесі прийняття управлінських рішень щодо використання, охорони і відтворення земельних ресурсів	Обмеження доступу місцевих жителів та НУО до процесу прийняття управлінських рішень щодо використання, охорони і відтворення земельних ресурсів, низька екологічна та правова культура місцевих жителів



СЕК ООН визначає управління земельними ресурсами як процеси обліку та поширення інформації про права власності на землю і пов'язані з нею ресурси, їх вартість та використання [19, с. 4].

ФАО під цим розуміє спосіб застосування та введення в дію правил землеволодіння, що включає реєстрацію прав на землю, землевпорядкування, консолідацію земель та оподаткування власності [18, с. 3].

Вважаємо, що таке обґрунтування сутності управління не повною мірою відображає всі його аспекти, зокрема, право суб'єктів управління розпоряджатися об'єктами управління, здійснювати їх розподіл (перерозподіл) у широкому значенні. На нашу думку, управління – це процес прийняття рішень та забезпечення їх реалізації для досягнення визначеної суб'єктом управління мети. Кінцева мета управління земельними ресурсами – задоволення попиту суспільства на ресурси і послуги екосистем – досягається шляхом виділення для їх створення (відновлення, підтримки функціонування) просторового базису – земельної ділянки з відповідним ґрунтовим покривом як джерелом існування наземної екосистеми.

Систему управління земельними ресурсами розглядаємо як складову механізму забезпечення ефективного використання земельних ресурсів. Механізм забезпечення ефективного використання земель розглядається нами як триєдина матриця взаємопов'язаних інструментів (методів) регулювання процесів використання, охорони і відтворення земельних ресурсів, функцій управління такими процесами та їх інституціональні рамки з метою збалансування та задоволення суспільних потреб і приватних інтересів в контексті забезпечення просторового соціально-економічного розвитку.

У науковій літературі інновації поділяють за предметним змістом інноваційної діяльності (продуктові і процесні) та рівнем новизни (базисні, поліпшувальні, псевдоінновації) (див., наприклад, [16]). В такому контексті виділяємо такі інноваційні підходи (форми) управління земельними відносинами в контексті збалансованого просторового соціально-економічного розвитку (рис. 3).

*Ландшафтний підхід.* На нашу думку, управління земельними ресурсами з позицій концепції сталого розвитку є частиною ширшої проблеми забезпечення сталого використання ландшафтів – екологічно збалансованого землекористування в цілому.

Завдання забезпечення ефективного управління земельними ресурсами слід розглядати в рамках процесу трансформації ландшафтів (зміни структури земельного фонду) та його негативних наслідків, що зумовлює ризик виникнення екологічних конфліктів.



Рис. 3. Інноваційні форми управління земельними відносинами

Під трансформацією ландшафтів розуміємо набуття природними, антропогенними та природно-антропогенними ландшафтами нових або втрату попередніх властивостей під впливом внутрішніх та зовнішніх чинників. Кількісна трансформація ландшафтів може передбачати зовнішні та внутрішні зміни співвідношення антропогенних і природних ландшафтів або окремих їх елементів. Якісна трансформація ландшафтів передбачає перетворення хіміко-біологічних та фізичних характеристик елементів ландшафтів.

Сьогодні на основі ландшафтного та екосистемного підходів, інтегрованого ресурсного менеджменту, концепції зонування територій, моделювання природних збурень, враховуючи їх переваги і недоліки, прогресивно формується нова парадигма ландшафтного менеджменту.

З точки зору теорії менеджменту концептуально виділяють два такі визначення сутності поняття ландшафту [20, с. 13]: 1) це набір (мозаїка) з гетерогенних форм землі, типів рослинності та типів землекористування; 2) це вираз взаємодії людства і навколишнього середовища. Відповідно до цього відбувається аналіз компонентів ландшафту – за природним типом (аналізують екологічні характеристики – гідрологічний режим, поживні речовини, рослинний покрив і тваринний світ, а також їх взаємозв'язок та вплив на використання ділянки) або за типом землекористування (досліджують економічні, екологічні та соціальні аспекти ландшафту з метою підвищення загальної продуктивності системи з врахуванням інтересів всіх зацікавлених сторін).

Останнім часом у економіці природокористування за ініціативи неурядових організацій, таких як Всесвітній фонд дикої природи, СБ, ГЕФ та інших, набуло розвитку ландшафтне планування. Сьогодні виникла потреба у такому підході до планування і у приватного сектора у зв'язку з розвитком екологічно чутливих ринків [17]. Застосування ландшафтного планування у землевпорядкуванні дає можливість коректно оцінити потенціал земель і провести їх функціональне зонування, розмежував землі різного цільового призначення з врахуванням оцінки якості, чутливості до антропогенного навантаження, сучасного використання і визначення цільових функцій майбутнього використання [8].

Збільшенню площі земель з природними ландшафтами сприяють процеси реформування економічних відносин щодо землекористування:

1)вилучення земель різних категорій (деградованих орних земель, із промислового використання у видобувній, будівельній та інших галузях виробництва) внаслідок економічної збитковості їх використання за призначенням або ділянок, які втратили природний стан і становлять підвищену небезпеку для збереження навколишнього середовища;

2)надання переваги відновленню природних ландшафтів як найбільш доцільному виду використання земель, що вибувають із сільськогосподарського використання;

3)встановлення санітарних, водоохоронних зон і прибережних захисних смуг навколо водних об'єктів;

4)збільшення території лісів, ліссмуг навколо сільськогосподарських угідь, промислових та житлових зон;

5)виконання Україною міжнародних зобов'язань у галузі охорони довкілля і раціонального природокористування.

Рішення щодо використання, збереження та відтворення природних ландшафтів на всіх організаційних рівнях управління належать до сфер впливу різних галузевих політик – екологічної, сільськогосподарської, земельної, лісової, водної тощо, що вимагає дотримання екосистемного підходу.

Ландшафтний підхід до управління землями сільськогосподарського призначення реалізується шляхом формування екологічно збалансованих агроландшафтів. Зокрема, у сільському господарстві як основа еколого-безпечного землекористування науковцями пропонується адаптивно-ландшафтна система землеробства. На думку В. Кривога, така система землеробства забезпечить збереження і відтворення продуктивності земель, запобігання негативного впливу господарювання на екосистеми, високу якість сільськогосподарської продукції відповідно до встановлених норм [6].

*Екосистемний підхід.* Це стратегія комплексного управління земельними, водними і біологічними ресурсами, що забезпечує їх збереження і стале використання на справедливій основі. Підхід ґрунтується на визначених у Конвенції про біологічне різноманіття (1992) принципах та керівних вказівках щодо їх практичного застосування

збереження, сталого використання і справедливого та рівного розподілу всіх вигод від використання генетичних ресурсів [13]. Екосистемний підхід рекомендований сторонами Конвенції про біологічне різноманіття для практичного застосування у національній політиці і законодавстві, адаптуючи його до національних, регіональних та місцевих умов.

Для комплексної оцінки відповідності землекористування принципам сталості у різних регіонах у рамках проекту SENSOR дослідники через несумісність результатів оцінювання за регіональним принципом зосередили увагу на функціях землі щодо біорізноманіття і застосували положення біотичних ресурсів [21].

Функції використання земель проектом SENSOR визначено як товари і послуги, що надаються різними видами землекористування з позиції соціальних, економічних та екологічних напрямів розвитку регіону як трьох аспектів сталого розвитку.

Концепція функцій використання земель протиставляється екосистемному підходу, який в основному зосереджений на екологічних аспектах, тоді як функції використання земель розглядають спектр соціальних, економічних та екологічних аспектів розвитку регіонів. Розвиток цієї концепції у майбутньому, на нашу думку, може створити передумови для забезпечення екологічно збалансованого розвитку на глобальному рівні.

*Інтегрований підхід.* Такий підхід передбачає комплексне територіально-просторове планування і управління земельними ресурсами шляхом координації секторального планування і управління діяльністю окремих суб'єктів господарювання, пов'язаною з різними аспектами використання земельних ресурсів, наприклад, екологічним, соціально-економічним. Це дозволить забезпечити узгодження зростаючого попиту на обмежені земельні ресурси і потребою у збереженні і відтворенні потенційної продуктивності земель, тобто досягнення суспільної мети – сталого розвитку.

Стратегічні управлінські рішення щодо використання земельних ресурсів, їх охорони і відтворення проектуються, узгоджуються і реалізуються на національному рівні з урахуванням міжсекторального (міжгалузевого) аспекту. На основі виробленої стратегії здійснюється оперативне планування і управління земельними ресурсами в рамках окремих секторів (галузей) національної економіки.

Різні види землекористування можуть мати як взаємодоповнюючі, так і взаємовиключні цілі. У першому випадку при ефективній організації прогнозується синергетичний ефект, у другому – щонайменше нульовий ефект, або зниження потенційної продуктивності, деградацію земельних ресурсів. В положеннях Agenda 21 (Порядок денний на XXI століття, Конференція ООН з навколишнього середовища і розвитку, Ріо-де-Жанейро, 1992) у процесі прийняття управлінських рішень щодо землекористування рекомендовано враховувати всі екологічні та соціально-економічні чинники, вплив суспільної діяльності на довкілля і

природні ресурси, а також всі компоненти навколишнього середовища і види природних ресурсів.

Інтегрований підхід дозволить обрати оптимальний набір методів та інструментів досягнення поставленої перед суб'єктом управління мети. Інтегроване управління земельними ресурсами в контексті просторового розвитку відповідає економічним та екологічним вимогам та завжди соціально орієнтоване. У сільському господарстві такий підхід реалізовується концепцією інтегрованого управління сільськогосподарським виробництвом, зокрема, шляхом корпоратизації відносин фермерських господарств.

*Баланс централізації/децентралізації повноважень органів державної влади щодо управління земельними ресурсами.* Дослідники трансформацій у реальному секторі національної економіки приділяють значну увагу ролі держави в управлінні природними ресурсами і державній підтримці еколого-економічних та соціальних аспектів суспільних відносин щодо ефективного використання, охорони і відтворення природних ресурсів.

Останнім часом у світі спостерігається тенденція децентралізації функцій управління і контролю щодо використання природних ресурсів – передача окремих повноважень на місцевий (локальний) рівень шляхом реструктуризації державних органів управління. Такий підхід покращує організацію державного апарату управління, дозволяючи врахувати особливості окремих адміністративних районів і стабілізувати стан сільських місцевостей, а також добробут місцевих жителів.

Місцеві жителі та їх громади, володіючи самобутніми знаннями, методами, традиціями і культурою природокористування, зокрема, використання обмежених земельних ресурсів, повинні відігравати провідну роль в екологічному управлінні.

Децентралізація управління природокористуванням сьогодні розглядається на глобальному рівні. Децентралізоване управління земельними ресурсами стосується всіх соціальних груп, ідентифікує їх потреби у контролі та повноваженнях і вирішує, якими засобами (методами) ефективно задовольнити потреби кожної групи. Це, у свою чергу, вимагає чіткого визначення суб'єкта власності та захисту права власності.

За деяких умов децентралізація управління призводить до зниження державного контролю над адміністративно-територіальною одиницею і населенням. Контроль розглядається у такому випадку як одна з пріоритетних функцій держави, яка делегована їй суспільством. Централізація забезпечує відповідальність суспільних структур. Структура управління будь-якого рівня вимагає оптимального співвідношення централізації і децентралізації. Збільшення кількості рівнів управління водночас може визначати пріоритетність державного управління і контролю на регіональному рівні (централізація) та посилювати роль

місцевого самоврядування, наділяючи їх тими ж функціями (децентралізація).

Управління землекористуванням, як показує світова практика, слід здійснювати шляхом застосування в комплексі механізму державного регулювання та ринкових саморегулювальних механізмів, а також потенціалу їх конвергенції [9].

У зв'язку з цим, стає актуальним питання щодо готовності місцевих жителів реалізувати свої права власників і менеджерів земельних ресурсів як приватної, так і суспільної форми власності. Спрощення структури управління, юридичне закріплення права власності місцевих жителів на земельні ділянки впливає на ефективність використання ресурсів і мотивацію діяльності. Розподіл повноважень та прав власності визначає економічну роль окремих суб'єктів господарювання й перерозподіл доходів у суспільстві.

*Корпоратизація земельних відносин та капіталізація земель.* Трансформація суспільних відносин щодо використання, охорони та відтворення земельних ресурсів в новітніх умовах господарювання зумовлює процеси корпоратизації та капіталізації природних ресурсів. Метою таких процесів є, зокрема, підвищення інтенсивності використання землі при збереженні і відтворенні потенційної продуктивності ґрунтів, розвиток сільських місцевостей.

Корпоратизація земельних відносин слугує засобом не тільки концентрації капіталу, але й сприяє еколого-безпечному і економічно ефективному господарському освоєнню територій, оптимізації схем землекористування, регіональному розвитку і вирішенню соціально-економічних проблем. Передумовою оптимальної економічної та соціальної ефективності з врахуванням екологічних обмежень є дієве інституціональне забезпечення права власності та права користування землями та економічний механізм стимулювання раціонального землекористування.

Корпоратизація земельних відносин у аграрному секторі може набувати таких організаційних форм, зокрема: агропромислове підприємство (формування), агрофірма, агропромислове об'єднання, агропромисловий комбінат, науково-виробниче товариство, агрохолдинг, фінансово-промислова група, асоціація (союз), кластер. Виробничо-господарська та фінансова діяльність корпоративних структур потребує чіткої регламентації на законодавчому рівні та адекватних засобів стимулювання розроблення і впровадження ними екологічної та соціальної політики. Одним із пріоритетних засобів забезпечення раціонального землекористування у сільськогосподарських підприємствах є внутрішньогосподарський землеустрій.

Внутрішньогосподарський землеустрій дозволяє здійснити науково-обґрунтовану організацію території, виявити резерви збільшення площ продуктивних угідь, впроваджувати практику економічно обґрунтованих сівозмін, комплекс заходів захисту земель від вітрової та водної ерозії,

інших негативних процесів і створення організаційно-господарських умов забезпечення еколого-економічного використання земельних ділянок різного цільового призначення.

Однією з необхідних і визначальних передумов побудови суспільних відносин щодо використання, охорони та відтворення земельних ресурсів в контексті забезпечення просторового соціально-економічного розвитку є капіталізація земель. У широкому сенсі капіталізація земель – процес поступового нарощування вартості земельного капіталу як у результаті дії об'єктивних закономірностей просторового розвитку, так і цілеспрямованого впливу системи заходів економічного, планувального та адміністративно-організаційного змісту щодо його зростання [3, с. 5, 78]. Нарощування вартості землі як суспільного активу, національного багатства потребує належного організаційно-правового відображення.

Капіталізації земель сприятиме модернізована Система національного рахівництва-2008. В Системі в основу всіх показників доходів покладено концепцію, що охоплює більшість аспектів суспільних відносин щодо відтворювального капіталу і не відтворювальних елементів капіталу (землі, природних ресурсів, навколишнього середовища тощо). Передбачається також відокремлення економічної і юридичної власності з метою врахування розподілу ризиків і винагород, пов'язаних з об'єктом володіння. Зміна власника з економічної точки зору означає, що всі ризики, винагороди, права і відповідальність, пов'язані з об'єктом володіння, передаються іншій особі.

*Кластерний підхід.* Кластери експерти ЄС розглядають як ефективну форму інтеграції регіонів у глобальну економіку, засобом поєднання загальнодержавних, корпоративних та індивідуальних інтересів, а також інтересів територіальних громад та регіонів для досягнення кінцевого результату – активізації підприємницької діяльності, підвищення конкурентоспроможності та зростання рівня економічного розвитку регіонів, забезпечення гідного рівня і якості життя населення [7, с. 148].

Діяльність кластера як господарюючого суб'єкта забезпечується чіткою структурою управління, орієнтованою не тільки на досягнення мети – максимізацію прибутку, посилення конкурентоспроможності, але і вирішення соціальних та екологічних аспектів насамперед в регіональному контексті. Широке залучення інвестицій і застосування інновацій кластерами у різних секторах національної економіки, у суміжних галузях, транскордонне співробітництво в цілому дозволяє стверджувати про ефективність такого інноваційного підходу до управління у контексті просторового соціально-економічного розвитку. В контексті використання, охорони і відтворення земельних ресурсів кластерний підхід до управління забезпечує задоволення потреб бізнесу в обмежених ресурсах землі, сталий територіальний розвиток, зокрема, сільських та гірських місцевостей як найбільш вразливих, з врахуванням природоохоронних аспектів. Досягається синергетичний ефект в ланцюзі відносин довкілля-суспільство-бізнес.

*Застосування новітніх технічних і технологічних досягнень у сфері використання, охорони і відтворення земельних ресурсів.* Така форма інноваційної діяльності щодо управління земельними ресурсами знайшов відображення, зокрема, у втіленні у господарську практику наступних напрямів: ресурсозберігаючі технології в сільському господарстві, використання даних ДЗЗ, ГІС, роль ґрунтів у процесі пом'якшення наслідків зміни клімату, агролісівництво, розвиток рослинництва і тваринництва.

У зв'язку з тим, що у структурі земельного фонду України переважають землі сільськогосподарського призначення (за станом на 01.01.2012 р. – 42776,9 тис. га, або 70,9% території країни<sup>1</sup>), саме у аграрному секторі національної економіки найпомітніше впровадження новітніх технічних і технологічних досягнень у сфері використання, охорони і відтворення земельних ресурсів.

Точне сільське господарство відносимо до інноваційних форм управління земельними ресурсами у аграрному секторі, оскільки за такого підходу у процесі прийняття управлінських рішень враховуються особливості характеристик і потенціал ґрунтів та ландшафту кожної окремої земельної ділянки. На основі цього здійснюється формування структури посівних площ, вибір добрив, управління сівозмінами тощо.

Точне сільське господарство характеризується автоматизацією застосовуваних методів, зокрема, реєстрація врожайності з неперервним моніторингом. Така практика господарювання доступна переважно крупним товаровиробникам сільськогосподарської продукції, проте рекомендується й дрібним фермерським господарствам. Основними перешкодами широкого впровадження точного сільського господарства є відсутність у господарюючих суб'єктів навичок роботи з базами даних та автоматизованими системами підтримки прийняття рішень [1, с. 111-112]. У такому випадку виникає потреба у розвитку мережі консультативних та управлінських центрів. Консультативні та управлінські послуги можуть надаватися як приватними, так і державними інституціями. Держава, в особі органів державної влади або інших спеціалізованих інституцій державної форми власності, надаючи послуги сільськогосподарським товаровиробникам, можуть контролювати еколого-соціальну відповідність господарської практики відповідно до засад сталого розвитку. Питання впровадження інновацій у сільськогосподарське виробництво тісно пов'язане із екологічною свідомістю та культурою як сільгоспвиробників, так і місцевих жителів.

Застосування ГІС у процесі управління земельними ресурсами на глобальному (національному) рівні забезпечує ефективне вирішення таких завдань, зокрема:

- кількісний і якісний облік земельних ділянок та об'єктів нерухомості;

---

<sup>1</sup> Згідно з даними Управління державного земельного кадастру  
[http://www.dazru.gov.ua/terra/control/uk/publish/printable\\_article?art\\_id=134612](http://www.dazru.gov.ua/terra/control/uk/publish/printable_article?art_id=134612).



- облік суб'єктів земельних відносин (фізичних, юридичних осіб – землевласників і землекористувачів);
- облік прав та обтяжень на земельну ділянку та об'єкти нерухомості;
- організація, інвентаризація та актуалізація карти землекористувань;
- організація та уніфікація баз даних щодо земельних ресурсів податкових, інспекційних, правоохоронних служб та інших зацікавлених осіб (інституцій);
- каталогізація, зокрема, графічної інформації об'єкта обліку;
- інвентаризація сільськогосподарських угідь, визначення сільськогосподарських культур, моніторинг стану посівів, прогнозування врожаю та оцінка збитків (з метою страхування ризиків);
- інвентаризація земель несільськогосподарського призначення;
- ідентифікація закономірностей процесів використання, охорони та відтворення земельних ресурсів у різних секторах економіки;
- моніторинг негативних природних процесів та рівня антропогенного впливу на всіх категоріях земель;
- економіко-просторове моделювання та візуалізація процесів використання, охорони та відтворення земельних ресурсів, небажаних природних процесів та антропогенного впливу.

Вирішення зазначених завдань дозволяє розробити механізм стимулювання ефективного використання потенціалу земельних ресурсів, їх охорони та відтворення суб'єктами господарювання – землевласниками і землекористувачами різної форми власності. За наявності інформації про можливі сценарії розвитку процесів та широкого спектру методів впливу створюються передумови оптимізації екологічних, соціальних та економічних аспектів суспільних відносин щодо земель.

ГІС забезпечує практичну реалізацію концепції ненульового ризику в управлінні земельними ресурсами як еколого-економічною системою. Концепція визнає факт недостатності абсолютної безпеки та вимагає не тільки вивчення чинників та джерел підвищеного ризику, але й прогноз розвитку подій, оцінювання їх наслідків [14, с. 19]. Прогнозуючи ймовірність певних подій та очікуваний розмір прибутку (збитків), досліджуючи альтернативні рішення, приймають оптимальне управлінське рішення щодо використання земельних ресурсів.

Однією із перспективних сфер застосування даних ДЗЗ та ГІС є сільське господарство. Дані ДЗЗ та ГІС дозволяють вирішити такі завдання у сільському господарстві, зокрема:

- картографування та інвентаризація земель сільськогосподарського призначення;
- моніторинг і контроль у рослинництві – стан посівів, оцінка сходження культур, ступінь дозрівання, пошкодження шкідниками/хворобами;
- прогнозування врожайності;
- моніторинг і контроль за пасовищами та сінокосами у тваринництві;

– моніторинг і контроль зниження або втрати продуктивності ґрунтів: деградація, водна і вітрова ерозія, засолення, підтоплення тощо.

Застосування ГІС у процесі прийняття управлінських рішень щодо земельних ресурсів в окремих секторах дозволяє підвищити конкурентоспроможність на регіональному, національному та глобальному рівнях, а відтак і ефективність національної економіки.

Все більше уваги світова спільнота приділяє проблемам зміни клімату і розробленні заходів у рамках політики адаптації та пом'якшення наслідків глобального потепління. У зв'язку з цим актуальності набуває питання управління земельними ресурсами щодо депонування вуглецю ґрунтами. Вуглець у довготривалій перспективі може зберігатись як органічна речовина ґрунтів, сприяючи сталості сільського господарства, підвищенню стійкості земель до ерозій, забезпеченню оптимального повітряного і водного режиму. Сполуки вуглецю в ґрунтах сприяють підтриманню балансу вмісту поживних речовин, стабілізації фізичного стану ґрунту, зокрема, щільності та гранулометричного складу. За таких умов системи сільського господарства з незначними капіталовкладеннями можуть мати вищий потенціал чистого накопичення вуглецю, ніж інтенсивні форми сільського господарства з високими вуглецевими витратами як, наприклад, добрива та енергія [1, с. 112].

У новітній практиці сталого управління ландшафтами набуває поширення агролісівництво, що дозволяє здійснювати господарську діяльність із збереженням біорізноманіття, екологізації сільського господарства та виробничих ландшафтів. Агролісівництво забезпечує зниження антропогенного навантаження на природні ліси, створює середовище існування корінних видів рослин і тварин, а також сприяє ефективному землекористуванню у фрагментованих ландшафтах [1, с. 174]. Використання методик агролісівництва дозволяє отримати не тільки позитивний економічний ефект, підвищення біологічної продуктивності та стійкості агро- та лісових екосистем, але й значний екологічний ефект.

З метою збереження та відтворення потенціалу продуктивності ґрунтів у землеробстві набувають поширення практика органічного землеробства (Organic Farming) та система No-Tillage (No-Till).

Система No-Till передбачає нульовий обробіток ґрунту або пряму сівбу. Основні переваги такої технології землеробства – економія суспільних та індивідуальних витрат (втрат) шляхом запобігання агрофізичної деградації ґрунтів та економія виробничих витрат, а відтак зниження собівартості сільськогосподарської продукції. Ефективність управління земельними ресурсами при використанні системи No-Till визначається її еколого-економічною обґрунтованістю. Для впровадження системи необхідно здійснити оцінку, зокрема, ґрунтово-кліматичних умов, початкового стану поля, технічного оснащення господарства, наявності необхідного матеріального забезпечення, рівня підготовки працівників [15].

Застосування технології органічного землеробства у сільському господарстві зумовлює аналіз і врахування суб'єктом, що приймає управлінське рішення, економічних, екологічних і соціальних аспектів виробничо-господарської діяльності комплексно. Для підвищення економічної ефективності сільськогосподарського виробництва, зниження виробничих витрат використовуються агротехнологічні заходи, що не завдають шкоди довкіллю й різноманітні природні чинники. За таких умов досягається і еколого-соціальний ефект, в першу чергу, збереження та відтворення родючості ґрунтів у поточному періоді та підвищення їх продуктивності у довгостроковій перспективі. Слід відзначити, що практика органічного землеробства враховує також місцеві соціально-економічні та історико-культурні особливості [4, с. 7].

До інноваційних методів ведення сільського господарства, що сприяють утворенню екологічно стійких агроландшафтів, відносять також біоінтенсивне міні-землеробство (Biointensive Mini-Farming), біодинамічне землеробство (Biodynamic Agriculture), ЕМ-технології (Effective Microorganism Technologies), маловитратне стале землеробство (LISA - Low Input Sustainable Agriculture) та інші [4, с. 6].

Серед науковців та громадськості не існує однозначної думки про застосування біотехнологій в сільськогосподарському виробництві. Інноваційні методи селекції високопродуктивних і стійких до шкідників, хвороб рослин і тварин, новітні технології захисту рослин забезпечують підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва. Так, при вирощуванні сортів культур, отриманих новітніми методами біотехнологій, зменшується потреба у застосуванні пестицидів та гербіцидів, а отже, знижується ймовірність та рівень токсичного забруднення ґрунтів та підземних вод. Це дозволяє мінімізувати глибину обробки верхнього родючого покриву земель, що сприяє зменшенню втрат родючості ґрунту. Еколого-токсичний стан земель зберігається на допустимому рівні або покращується.

Запропоновані інноваційні форми управління суспільними відносинами щодо землекористування і землеволодіння дозволяють вирішити актуальні проблеми, що виникли у процесі земельної реформи в Україні. Зокрема, забезпечується сталість процесів господарювання у таких напрямках:

1. Раціональне використання земельних ресурсів. Раціоналізація землекористування може відбуватись у горизонтальній і вертикальній площинах земельної політики. У вертикальній площині такий процес передбачає оптимізацію землекористування на різних організаційно-управлінських рівнях. Вона сприяє економічному та соціальному розвитку окремих регіонів, міських і сільських територій. Оптимізація може відбуватись такими адміністративно-правовими методами, зокрема, реституція земель, перерозподіл прав на землю (приватизація державних земель чи вилучення земель у власників великих володінь для перерозподілу), консолідація земель тощо. Раціоналізація використання

земельних ресурсів у горизонтальному розрізі передбачає збалансування процесів використання, охорони і відтворення земельних ресурсів на окремій території або щодо земель різного цільового призначення. Фінансово-економічні методи розвитку земельних відносин передбачають регулювання і стимулювання діяльності землекористувачів в екологічно безпечному напрямку.

2. Реалізація заходів із землеустрою та ведення земельного кадастру. Побудова ефективних систем управління земельними ресурсами, що оперують актуальними даними земельного кадастру, вимагає довгострокових інвестицій і постійної фінансової підтримки з боку уряду. Вигоди, що отримує суспільство у результаті налагодженої та дієвої системи управління земельними ресурсами, переважають витрати на організацію та оперативне оновлення даних земельного кадастру. Тобто, захищене і гарантоване право власності на земельну ділянку і ефективний земельний ринок сприяють росту інвестиційної привабливості сектора/галузі та розвитку національної економіки.

Світовий досвід підтверджує, що провідна роль у організації і веденні системи земельного кадастру та реєстрації земель належить державі. Витрати на первинну реєстрацію правового статусу земельної ділянки і створення базової картографічної основи для забезпечення реєстрації земель та кадастру повинні субсидіюватися державою. Проте, операційні витрати на функціонування земельно-кадастрової системи доцільно перенести на користувачів даних земельного кадастру, наприклад, у вигляді реєстраційних зборів та плати за надання інформаційних послуг.

Ресурси і можливості, якими володіє приватний сектор, можуть доповнювати роботу державного сектора. Державні організації, до компетенції яких належать основні функції адміністрування земельно-кадастрової системи, за таких умов зберігають статус неприбуткових організацій, водночас, надаючи госпрозрахункові послуги споживачам даних земельного кадастру, стають незбитковими. Вплив і ступінь залучення приватного сектора до управління земельними ресурсами може набувати різних форм, залежно від законодавчо встановлених завдань і обмежень. Так, може формуватися виключний перелік завдань державного сектору, інші роботи виконуються ліцензіатами або за контрактом приватним сектором.

3. Територіальний розвиток міських та сільських населених пунктів. Розвиток сільських місцевостей найчастіше передбачає зміни техніко-технологічного оснащення сільського господарства, модернізацію напрямів землеробства, удосконалення агротехнічних заходів, створення ефективної інфраструктури ринку сільськогосподарської продукції та соціального забезпечення сільського населення.

У містах територіальний розвиток включає, зокрема, масштабний розвиток інженерної інфраструктури, оптимізація системи оподаткування на місцевому рівні, проведення зонування території із визначенням

дозволені види використання земель на основі реалізації заходів планування землекористування. Планування землекористування передбачає перерозподіл земель і права їх використання визначеним способом для забезпечення максимальної економічної ефективності з врахуванням екологічних обмежень і забезпечення добробуту населення.

4. Охорона земельних ресурсів, ведення моніторингу земель і навколишнього середовища. Реалізація комплексу заходів щодо охорони земель забезпечує їх раціональне використання, відтворення та підвищення продуктивності ґрунтів, екосистемних функцій земель та охорони навколишнього середовища.

Формування оптимального за структурою і екологічно збалансованого стійкого ландшафту відбувається шляхом здійснення заходів планування та організації територій з врахуванням даних моніторингу земель і навколишнього середовища.

## ВИСНОВКИ І РЕКОМЕНДАЦІЇ

Передумовою формування системи збалансованого землекористування можуть бути лише глибинні перетворення відносин економічної структури суспільства – відносин власності на землю. В економічній системі України земельні відносини мають бути виділені в особливий блок і у зв'язку зі специфікою землі як своєї категорії власності та особливим видом нерухомості.

В Україні існує необхідність вдосконалення земельних відносин в системі управління земельними ресурсами з метою налагодження ефективної та дієвої взаємодії між суб'єктами з приводу раціонального землеволодіння та землекористування, як необхідної передумови сталого розвитку в природно-ресурсній сфері. На сучасному етапі соціально-економічного розвитку України завершення земельної реформи ускладнюється багатьма об'єктивними в суб'єктивними чинниками. Зокрема, головними чинниками є кризовий характер соціально-економічної системи, неподоланість інерційності раніше усталених, далеких від ринкової філософії парадигмальних положень та ментальних цінностей громадян (протиріччя психології особистості та соціології суспільства), що визначають прийнятність сучасних змін правового статусу землі і відповідних змін земельних відносин.

Раціональне використання та охорона земельних ресурсів неможливі без визначення ефективного землевласника, що в свою чергу забезпечується розвитком відносин власності в землересурсній сфері. Це вимагає від управлінців, науковців та суб'єктів землегосподарювання переосмислення цілей та завдань земельної реформи та вжиття заходів щодо гармонізації економічного, екологічного та соціального напрямів збалансованого використання земельно-ресурсного потенціалу України.

Одним з основних напрямів формування та розбудови системи збалансованого землекористування є удосконалення механізмів розвитку земельних відносин, що полягає у визначенні адміністративно-правового, організаційного, фінансово-економічного та соціально-психологічного механізмів з конкретним набором інструментів для підвищення екологічного, економічного та соціального ефекту в землересурсній сфері. Механізми розвитку земельних відносин являють собою інтегровану сукупність, систему, вони тісно взаємопов'язані, проте зберігають своє індивідуальне значення і мають кінцеву екологічну і соціальну мету, а отже, є екологічно і соціально спрямованими відповідно до концепції сталого розвитку.

Запропонований механізм розвитку земельних відносин дозволяє вирішити важливі проблеми у економічному, екологічному та соціальному аспектах суспільних відносин щодо володіння, використання, охорони і відтворення земель в Україні, зокрема:

1. Вдосконалення нормативно-правової бази регулювання земельних відносин, зокрема, прийняття та доопрацювання законів України «Про

ринок земель», «Про ландшафти», «Про державну інвентаризацію земель», «Про аукціони».

2. Проведення загальної інвентаризації території держави.

3. Підвищення рівня землевпорядного забезпечення проведення земельної реформи.

4. Автоматизація та підвищення ефективності земельно-кадастрової системи.

5. Завершення процесу посвідчення прав власності на земельні ділянки.

6. Повне розмежування повноважень органів державної влади та органів місцевого самоврядування щодо управління земельними відносинами.

7. Врегулювання питань розмежування земель державної та комунальної власності та встановлення в натурі (на місцевості) меж таких територій.

8. Консолідація та недопущення подальшої парцеляції земель сільськогосподарського призначення, наданих для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

9. Вдосконалення методик оцінювання земель різного цільового призначення.

10. Вдосконалення науково-методичного забезпечення процесу капіталізації земельних ресурсів.

11. Вдосконалення механізму економічного стимулювання раціонального використання, охорони і відтворення земель незалежно від форм власності та цільового призначення.

12. Підвищення рівня активності суспільства у прийнятті рішень щодо використання, охорони і відтворення земельних ресурсів.

Вдосконалення відносин власності на основі запропонованого механізму неодмінно призведе до позитивних зрушень в системі охорони та відтворення земельних ресурсів. З економічної точки зору має підвищитись інвестиційна привабливість сільськогосподарського землекористування, а завдяки більш раціональному використанню природно-ресурсного потенціалу земель зросте ефективність виробництва. В екологічній сфері будуть створені гарантії техногенно-екологічної безпеки життєдіяльності людини, збереження та збагачення довкілля. В соціальному аспекті селянину гарантується права власності та поліпшення умов праці і життя, усунення регіональних відмінностей в умовах життєдіяльності.

Запропоновані інноваційні форми управління суспільними відносинами щодо землекористування і землеволодіння в контексті збалансованого просторового соціально-економічного розвитку дозволяють вирішити актуальні проблеми земельної реформи в Україні. Для впровадження інноваційних форм управління відносинами щодо володіння, користування, охорони і відтворення земель запропоновано рекомендовано принципи і методики сталого управління земельних ресурсів ФАО. Потенціал інноваційних форм управління земельними

ресурсами потребує комплексного моніторингу їх впливу на всі аспекти сталого розвитку суспільства в цілому. Для прийняття оптимального управлінського рішення необхідним є максимальне врахування екологічних, економічних та соціальних передумов та закономірностей земельних відносин на всіх рівнях – глобальному, національному, регіональному, локальному (місцевому).



## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Глобальная экологическая перспектива: ГЕО-4. Окружающая среда для развития [Электрон. ресурс]: Программа ООН по окружающей среде, 2007. – 540 с. – Режим доступа: <http://www.unep.org/geo>.
2. Земельный кодекс України [Электрон. ресурс]: від 25.10.2001 р. №2768; за станом на 05.02.2011 р. – Режим доступа: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2768-14&p=1299739851587401>.
3. Ібатуллін Ш. І. Капіталізація земель приміських зон великих міст: теорія, методологія, практика [Монографія] / Ш. І. Ібатуллін; НАУ. – К.: НАУ, 2007. – 260 с.
4. Кобець М. І. Органічне землеробство в контексті сталого розвитку. Проект «Аграрна політика для людського розвитку» [Електрон. ресурс] / М.І. Кобець. – Режим доступа: <http://ta.swar-rural.org.ua>.
5. Коваленко В. И. Исследование рынка экологических услуг: Учеб. пособие / В. И. Коваленко, Л. М. Кузнецов. – СПб.: СПбГИЭУ, 2007. – 170 с.
6. Кривов В. Адаптивно-ландшафтна система землеробства – основа еколого-безпечного землекористування [Текст] / В. Кривов; НУБіПУ // Землевпорядний вісник. –2010. – №1. – С. 8-11.
7. Куйбіда В. С. Збірник «Регіональний розвиток та просторове планування територій: досвід України та інших держав-членів Ради Європи» [Текст] / В. С. Куйбіда, В. А.Негода, В. В.Толкованов. – Київ: «Крамар», 2009. – 170 с.
8. Ландшафтное планирование: принципы, методы, европейский и российский опыт [Текст]. – Иркутск: Изд-во Института географии СО РАН, 2002. – 141 с.
9. Лойко П. Ф. К вопросу создания системы управления землепользованием Российской Федерации на современном этапе [Текст] / П. Ф. Лойко // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2012. – №4. – С. 6-15.
10. Мартин А. Г. Стан земельних відносин як стримуючий фактор розвитку продуктивних сил України / А. Г. Мартин, Т. О. Євсюков // Матеріали міжнародної наукової конференції, м. Київ, 20 березня 2009 р.: У 3-х частинах / РВПС України НАН України. – К.: РВПС України НАН України, 2009. – Ч. 3 – С. 289-292.
11. Новаковський Л. Я. Регіональна земельна політика / Л. Я. Новаковський, М.І. Шквир — К.: Урожай, 2006. — 136 с.

12. Природно-ресурсна сфера України: проблеми сталого розвитку та трансформацій / Під заг. ред. чл.-кор. НАН України Б. М. Данилишина. – К.: ЗАТ «Нічлава». – 2006. – 704 с.
13. Про ратифікацію Конвенції про охорону біологічного різноманіття [Електрон. ресурс]: закон України від 29 листопада 1994 р. №57/94. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua>.
14. Савіна Г. Г. Конспект лекцій з дисципліни «Екологічний менеджмент» напряму підготовки 7.050201, 8.050201 «Менеджмент організацій», галузі знань 0502 «Менеджмент» [Текст] / Г. Г. Савіна; ХНТУ. – Херсон: Херсонський національний технічний університет, 2009.
15. Система землеробства No-till [Електрон. ресурс] / М. Косолап, О. Кротінов; НУБіПУ. – Режим доступу: <http://www.agro-business.com.ua>.
16. Чабан В. Г. Інноваційний аспект великих аграрних підприємств [Електрон. ресурс] / В. Г. Чабан; КНЕУ ім. Вадима Гетьмана // Економічний вісник університету. Збірник наукових праць учених та аспірантів. – Випуск 18/1. – 2012. – Режим доступу: <http://www.nbu.gov.ua>.
17. Щеголев А. WWF – за ландшафтний підхід в управленні лісами [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://www.wwf.ru/resources>.
18. Good governance in land tenure and administration [Електрон. ресурс]: Food and Agriculture Organization of the United Nations, Rome, 2007. – 58 р. – Режим доступу: <ftp://ftp.fao.org>.
19. Land Administration in the UNECE Region [Електрон. ресурс]: Development Trends and Main Principles. Economic Commission for Europe, New York and Geneva, 2005. – 104 р. – Режим доступу: <http://www.unece.org>.
20. Li B. Forest Landscape Restoration in the Netherlands. Reference Document [Електрон. ресурс] / B. Li, M. Mann, G. Oforiwa and other. – Wageningen Centre of Development Innovation, Wageningen University, 2010. – 81 р. – Режим доступу: <http://www.forestlandscaperestoration.org>.
21. SENSOR. Sustainability Impact Assessment: Tools for Environmental, Social and Economic Effects of Multifunctional Land Use in European Regions [Електрон. ресурс]: Contract no 003874 (GOCE) – SENSOR is supported by the Sixth Framework Programme of the European Union (EU FP6 Integrated Project), Priority Area 1.1.6.3 «Global Change and Ecosystems». – 72 р. – Режим доступу: <http://www.zalf.de>.



*Наукове видання*

Ібатуллін Ш.І.  
Степенко О.В.  
Сакаль О.В.  
Шевченко І.О.

***МЕХАНІЗМИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ ВІДНОСИНАМИ В  
КОНТЕКСТІ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СТАЛОГО РОЗВИТКУ***

Рекомендовано до друку вченою радою Державної установи «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку Національної академії наук України» (протокол №7 від 25 червня 2012 р.).

Механізми управління земельними відносинами в контексті забезпечення сталого розвитку / Ш. І. Ібатуллін, О. В. Степенко, О. В. Сакаль [та ін.]. – К.: Державна установа «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку Національної академії наук України», 2012. – 52 с.

***ISBN 978-966-02-6481-6***

Визначено сучасні тенденції розвитку відносин власності на земельні ресурси та проведено ретроспективний аналіз земельної реформи в Україні. Розроблено концептуальну модель механізмів розвитку земельних відносин в контексті збалансованого використання, охорони та відтворення земельних ресурсів як складової просторового соціально-економічного розвитку. Встановлено причини виникнення еколого-економічних проблем у сфері землекористування та запропоновано засоби їх розв'язання. Для цього визначено структуру механізмів розвитку земельних відносин, спрямовану на вдосконалення земельних відносин, з метою обґрунтування конкретних інструментів для формування системи збалансованого використання та відтворення земельних ресурсів. Доведено необхідність впровадження інноваційних форм управління відносинами щодо землекористування у зв'язку із екологічними обмеженнями щодо використання земельних ресурсів.

***УДК 332.33:332.2.021.8***

Підписано до друку 27.06.2012 р.  
Формат 60×84/16. Папір офс. Друк офс. Гарнітура Times.  
Ум. друк. арк. 2,8. Обл.-вид. арк. 3,0.  
Наклад 300 пр. Зам. №19/0856

ТОВ «Ферзь РВХ»  
03190, Україна, м. Київ, вул. Толбухіна, 43  
тел./факс 044 400 95 11, ask@ferz.ua