

ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНО-РЕСУРСНОГО ПОТЕНЦІАЛУ СІЛЬСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ УКРАЇНИ В УМОВАХ ТРАНСФОРМАЦІЙНИХ ЗМІН

USE OF LAND RESOURCE POTENTIAL OF RURAL TERRITORIES OF UKRAINE IN THE CONDITIONS OF TRANSFORMATION CHANGES

УДК 35.073.644(477)

DOI: <https://doi.org/10.32843/infrastuct54-10>

Томашук І.В.

доктор філософії,
асистент кафедри економіки
та підприємницької діяльності
Вінницький національний
аграрний університет

Балдинюк В.М.

к.е.н., доцент кафедри
адміністративного менеджменту
та альтернативних джерел енергії
Вінницький національний
аграрний університет

Tomashuk Inna

Vinnitsia National Agrarian University

Baldynyuk Vasyi

Vinnitsia National Agrarian University

Досліджено сучасні потреби у регулюванні земельних відносин, що зумовлені якісно новим підходом до розвитку процесів використання земельно-ресурсного потенціалу, землекористування, володіння і розпорядження та умов, на яких має формуватися вільний земельний ринок в Україні. Розглянуто поняття «трансформація», що означає процес заміни ознак одного господарського порядку подібними ознаками іншого порядку, наслідком чого є перетворення економічної системи у цілому. Розглянуто основні проблеми для збалансованого природокористування і забезпечення охорони природних ресурсів, поліпшення соціальних умов та побутової інфраструктури сільських жителів, демографічної ситуації у сільській місцевості. Запропоновано складники формування інформаційно-аналітичного забезпечення моніторингу використання земельно-ресурсного потенціалу об'єднаних територіальних громад України.

Ключові слова: трансформаційні процеси, мораторій, земельний кадастр, земельно-ресурсний потенціал, землеустрій, система управління, сільські території, децентралізація, об'єднані територіальні громади.

Исследованы современные потребности в регулировании земельных отношений,

обусловленных качественно новым подходом к развитию процессов использования земельно-ресурсного потенциала, землекористування, владения и распоряжения и условий, на которых должен формироваться свободный земельный рынок в Украине. Рассмотрено понятие «трансформация», что означает процесс замены признаков одного хозяйственного порядка подобными признаками иного порядка, следствием чего является преобразование экономической системы в целом. Рассмотрены основные проблемы землеустройства сельских территорий Украины, которые предусматривают возрождение сельских территорий благодаря оптимизации их территориальной организации, созданию условий для сбалансированного природопользования и обеспечения охраны природных ресурсов, улучшение социальных условий и бытовой инфраструктуры сельских жителей, улучшение демографической ситуации в сельской местности. Предложены составляющие формирования информационно-аналитического обеспечения мониторинга использования земельно-ресурсного потенциала объединенных территориальных общин Украины.

Ключевые слова: трансформационные процессы, мораторий, земельный кадастр, земельно-ресурсный потенциал, землеустройство, система управления, сельские территории, децентрализация, объединенные территориальные общины.

The current needs in the regulation of land relations, which are due to a qualitatively new approach to the development of land use potential, land use, ownership and disposal and the conditions under which the free land market in Ukraine should be formed. The concept of transformation is considered, which means the process of replacing the features of one economic order with similar features of another order, resulting in the transformation of the economic system as a whole. The main problems of land management in rural areas of Ukraine, which provide for the revival of rural areas by optimizing their territorial organization, creating conditions for balanced use of nature and protection of natural resources, improving social conditions and living infrastructure of rural residents, improving the demographic situation in rural areas. It is emphasized that to date in Ukraine no land is classified according to suitability on the basis of taking into account (balancing) environmental opportunities and economic feasibility. It is indicated that the priority in the implementation of land policy is the development of the necessary land management and urban planning documentation, land inventory, topographic and geodetic works, land valuation, land management schemes and feasibility study of land use and protection of administrative-territorial entities, development of working projects reclamation of disturbed lands, protection of lands from erosion, flooding and other dangerous geological processes. The components of the formation of information and analytical support for monitoring the use of land resources of the united territorial communities of Ukraine are proposed. It is concluded that the functioning of the land market in Ukraine should be based on social justice, public, public and private interests, legality, efficiency, transparency, openness, ensuring the balanced development of settlements and other areas, protection and rational use of land resources potential and other natural resources. At the same time, the main generator of sustainable development of rural areas, its economic «engine» should be economic activity in rural areas, rational use of land and resource potential, focused on the multifaceted functioning of the rural economy.

Key words: transformation processes, moratorium, land cadastre, land resources potential, land management, management system, rural areas, decentralization, united territorial communities.

Постановка проблеми. Трансформаційні перетворення української економіки, метою яких є формування моделі сучасної конкурентоспроможної господарської системи, висувають одну з ключових умов стійкого розвитку суспільного виробництва – забезпечення найвищого рівня виробничої та розподільної ефективності використання ресурсів. Дана проблема є особливо актуальною для сфери аграрного виробництва,

оскільки тут частина ресурсів є одночасно засобом і предметом праці.

Процес якісних змін аграрного сектору національної економіки, зокрема у частині земельної реформи та реформи децентралізації, логічно дійшов до етапу інституціоналізації українського селянства. Ця ситуація позбувається дискримінуючої ролі додатку до сільськогосподарського виробництва і перетворюється на відносно автономну

та самодостатню соціальну групу. Окрім того, місцевість його компактного проживання оформлюється як сільські території.

Останні мають земельно-ресурсний потенціал, який за відповідних умов може однаково ефективно використовуватися як у сільському, так і в несільськогосподарському секторах виробництва. Водночас необхідність переходу до принципів сталого розвитку дає нам змогу розглядати природні ресурси сільських територій як цінність сама по собі. Усе це вимагає розроблення нових підходів до формування та освоєння земельно-ресурсного потенціалу сільських територій, які враховували б соціально-економічні, адміністративні, ідеологічні й інші зміни і регіональні особливості в контексті трансформаційних змін.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Вагомий внесок у розвиток теорії та методології формування й життєзабезпечення сільських територій, повного і найбільш збалансованого використання їх ресурсного потенціалу, формування повноцінних інститутів аграрного сектору економіки зробили такі відомі вітчизняні науковці, як: Г.М. Калетнік, І.В. Гончарук, В.Є. Данкевич, О.В. Довгаль, І.П. Ковальчук, К.О. Хінцінська, К.В. Наконечна, П. Пресіч та ін. Проте, незважаючи на суттєвий науковий доробок у питаннях забезпечення формування та ефективного використання земельно-ресурсного потенціалу сільських територій України, багато проблем із даної тематики досі потребують теоретико-методологічного та практичного вирішення.

Постановка завдання. Метою дослідження є аналіз проблемних питань використання земельно-ресурсного потенціалу в Україні та оцінювання гостроти проблем, зумовлених розвитком трансформаційних процесів у землекористуванні, виникнення яких пов'язано з недостатнім соціально-економічним розвитком сільських територій, нераціональним використанням земельних ресурсів.

Виклад основного матеріалу дослідження.

На сучасному етапі реформування земельних відносин постають гострі проблеми забезпечення збереження земельних ресурсів та раціонального використання земельно-ресурсного потенціалу. Особливо загострилося питання збереження, раціонального використання і розширеного відтворення земельних ресурсів як базису сталого розвитку сільських територій України [6; 11]. Передусім це стосується використання земельно-ресурсного потенціалу. Дискусії щодо наукового обґрунтування сталого розвитку сільських територій, раціонального використання земельних ресурсів набувають усе більшої актуальності.

Трансформаційні процеси, що відбуваються у сфері землекористування, часто мають непрогнозований, волюнтаристський характер і призводять

до того, що з кожним роком якість земельних ресурсів не підвищується й набуває ознак кризового стану. Разом із погіршенням стану використання земельно-ресурсного потенціалу погіршується й ситуація в українському селі.

Поняття «трансформація» (лат. *transformatio*) перекладається як перетворення, перевтілення, зміна виду, форми, властивостей. Із позицій впливу на зміни структури господарства трансформація – це процес заміни ознак одного господарського порядку подібними ознаками іншого порядку, наслідком чого є перетворення економічної системи у цілому.

Трансформація як закономірність розвитку економічних систем пов'язана з такою формою їх перевтілення, як еволюція (лат. *evolutio* – розгортання) – процес змін, прогресу; одна з форм руху, розвитку в природі та суспільстві. Вона означає безперервні, поступові кількісні зміни на відміну від революційних – корінних, якісних змін [6; 12]. Окрім того, еволюція є необхідною формою, об'єктивним інструментом, за допомогою якого нагромаджуються зміни, що виявляються вже у трансформаційних процесах.

У цьому контексті сучасні потреби в регулюванні земельних відносин зумовлені якісно новим підходом до розвитку процесів використання земельно-ресурсного потенціалу, землекористування, володіння і розпорядження та умов, на яких має формуватися вільний земельний ринок в Україні [1]. Тому серед актуальних фундаментальних проблем використання земельно-ресурсного потенціалу та землеустрою сільських територій важливим є вивчення низки складників, що наведені в табл. 1.

Ураховуючи ці аспекти, вирішення актуальних проблем управління сільськими землями на сучасному етапі реформування країни вимагає розроблення концептуальних принципів і технологій моделювання та прогнозування параметрів потенціалу землекористування.

З їх допомогою можна буде оцінити стан земельно-ресурсного потенціалу, включаючи інтенсивність розвитку в них деградаційних процесів [4; 6].

Також обґрунтувати систему заходів захисту сільськогосподарських угідь, яка забезпечить землеустрій сільських територій, адаптований до ринкових умов та сучасних процесів трансформації.

Стаття 13 Конституції України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР чітко визначає, що земля, як і інші природні ресурси, що знаходяться в межах території України, є об'єктами права власності українського народу. При цьому кожний громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу згідно із законом.

Земельна реформа зачіпає головне багатство людства – землю, вона торкається інтересів

Таблиця 1

Основні проблеми землеустрою сільських територій України

Характеристика				
<p>I - розроблення науково-методологічних та методичних основ стандартизації процедур землеустрою сільських територій, консолідації земель сільськогосподарського призначення з урахуванням європейського та світового досвіду</p>	<p>II - забезпечення захисту прав і законних інтересів власників земельних ділянок сільськогосподарського призначення у процесі консолідації земель</p>	<p>III - підвищення ефективності державного управління земельно-ресурсним потенціалом територій</p>	<p>IV - покращення агротехнологічних умов для виробництва землеробської і тваринницької продукції у сільських районах</p>	<p>V - відродження сільських територій завдяки оптимізації їх територіальної організації, створенню умов для збалансованого природокористування і забезпечення охорони природних ресурсів, покращення соціальних умов та побутової інфраструктури сільських жителів, поліпшення демографічної ситуації в сільській місцевості</p>

Джерело: сформовано за результатами дослідження

майже всіх громадян, тому на всіх історичних етапах вона виступала як економічний важіль, здатний змусити господарські механізми розвитку продуктивних сил ефективно працювати.

Сьогодні загальна площа земель в Україні становить 60,4 млн га. Із них 70% – 42,4 млн га – землі сільськогосподарського призначення, з яких щорічно обробляється понад 32 млн га. Для порівняння: у Польщі під сільськогосподарським виробництвом задіяно вдвічі менші площі – 14 млн га, у Німеччині – 12 млн га, у Румунії – 9 млн га. Кількість чорноземів в Україні є найбільшою у світі – 28 млн га [7].

Створення ефективного ринку сільськогосподарських земель в Україні залишається питанням стратегічного значення, реалізація якого залежить від динаміки соціально-економічного розвитку агропромислового комплексу, земельних відносин та національної економіки у цілому [2].

Земля – це вичерпний природний ресурс, який слід використовувати економно. Специфічні властивості землі як природного ресурсу та загального засобу виробництва відрізняють її від інших засобів виробництва, виявлення яких є важливим для процесу виробничої діяльності, спрямованої на раціональне використання й охорону земельних ресурсів та формування нових земельних відносин. У табл. 2 наведено інформацію щодо використання земельно-ресурсного потенціалу України у 2020 р.

На рис. 1 зображено структуру власності сільськогосподарських угідь в Україні у 2020 р.

Україна володіє значним земельним потенціалом, який становить 5,7% території Європи. Із 60,3 млн га майже 70% – сільськогосподарські угіддя з високою родючістю. В Україні для господарського використання залучено понад 92% території.

Надзвичайно високим є рівень розораності території, який становить понад 54% (у розвинутих країнах Європи не перевищує 35%). Фактична лісистість території України становить лише 16%, що недостатньо для забезпечення екологічної рівноваги (середній показник європейських країн – 25–30%). Надмірна розораність земель (понад 54% земельного фонду України), у тому числі на схилах, призвела до порушення екологічно збалансованого співвідношення сільськогосподарських угідь, лісів та водойм, що негативно вплинуло на стійкість агроландшафтів і зумовило значне техногенне навантаження на екологічну сферу [9; 11].

На рис. 2 наведено структуру сільськогосподарських угідь в Україні у 2020 р.

Земельний ресурс національної економіки у формі сільськогосподарських угідь є найважливішим ресурсом для більшості країн. Із цим пов'язаний той факт, що концептуальні основи державної земельної політики викладені в політичних документах державних установ та надалі розвиваються шляхом законодавчих актів, процесуальних

Таблиця 2

Показники використання земельно-ресурсного потенціалу України у 2020 р.

	Назва показника	Показники України	Порівняно з Європою
1	Загальна площа	60,3 млн га	6% від загальної площі Європи
2	Загальна площа сільськогосподарських угідь	41,4 млн га	19% від загальної площі Європи
3	Загальна площа рілля в Україні	32,7 млн га	27% від загальної площі Європи
4	Рівень розораності земель	54%	35% в Європі
5	Кількість земель на 1 особу	0,90 га	0,44 га в Європі

Джерело: складено за [3]



Рис. 1. Структура власності сільськогосподарських угідь в Україні у 2020 р., млн га

Джерело: складено за [3]



Рис. 2. Структура сільськогосподарських угідь в Україні у 2020 р., млн га

Джерело: складено за [3]

кодексів та інших положень, які регулюють роботу національних державних органів, що здійснюють управління земельними відносинами. Здається, що основною умовою раціональної земельної політики є те, що така політика повинна пропонувати практичний та послідовний набір правил, інституцій та інструментів, які вважаються справедливими, законними та доречними для різних зацікавлених сторін [8; 11].

У контексті підходу України до правил та процедур ЄС це стає особливо важливим. Фактично положення Угоди про асоціацію з Європейським Союзом визначають напрями трансформації національної земельної політики. На рис. 3 наведено структуру використання сільськогосподарських угідь в Україні у 2020 р.

Такий потенціал можна розглядати як сильну конкурентну перевагу України, але його практична реалізація вимагає запровадження ефективної моделі земельних відносин, адекватної сучасним жорстким умовам міжнародної конкуренції.

Обмеженість земельних ресурсів є головним чинником, який впливає на ціну землі й капітальні витрати. Орендна плата за землі сільськогосподарського призначення у світі є високою, зокрема у Німеччині, Нідерландах та Данії вона становить понад 200 євро за 1 га ріллі, у США – до 10% ринкової вартості, або 350–400 дол. США за 1 га; у Канаді на оплату оренди витрачається 40–45% вирошеного врожаю, у Франції – до 1/3 врожаю [2; 9]. Середній розмір орендної плати за земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, набуті в оренду на конкурентних засадах, у 2016 р. становив 9% нормативної грошової оцінки, а за перше півріччя 2017 р. – 13% нормативної грошової оцінки. При цьому в деяких випадках розмір орендної плати за результатами торгів становив 32% нормативної грошової оцінки [9; 10]. На рис. 4 наведено розмір орендної плати за 1 га земельних часток (паю) в Україні у 2019 р.

Сьогодні майже 1,4 млн га розпайованих земельних ділянок не використовуються. Близько

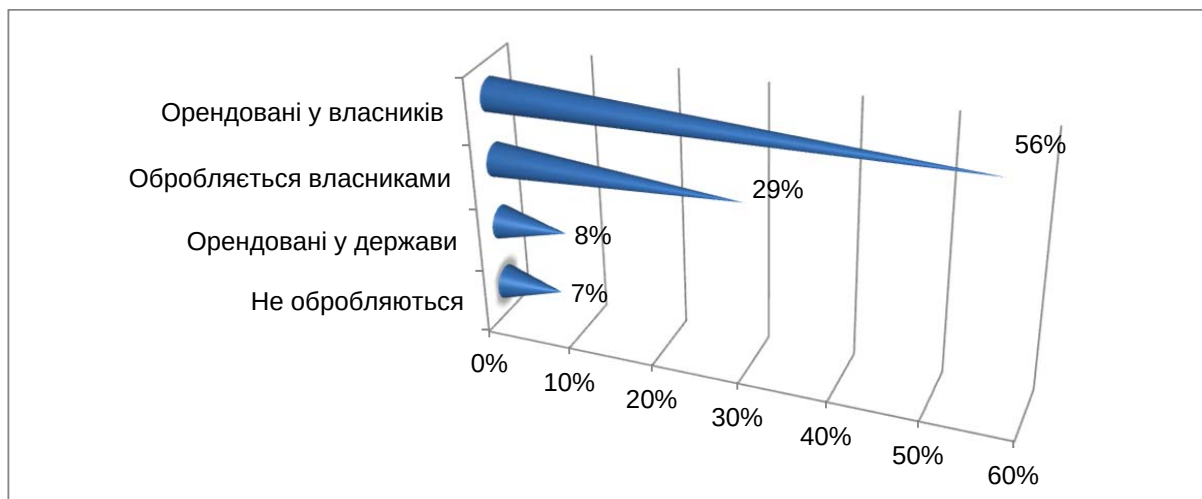


Рис. 3. Структура використання сільськогосподарських угідь в Україні у 2020 р., %

Джерело: складено за [3]

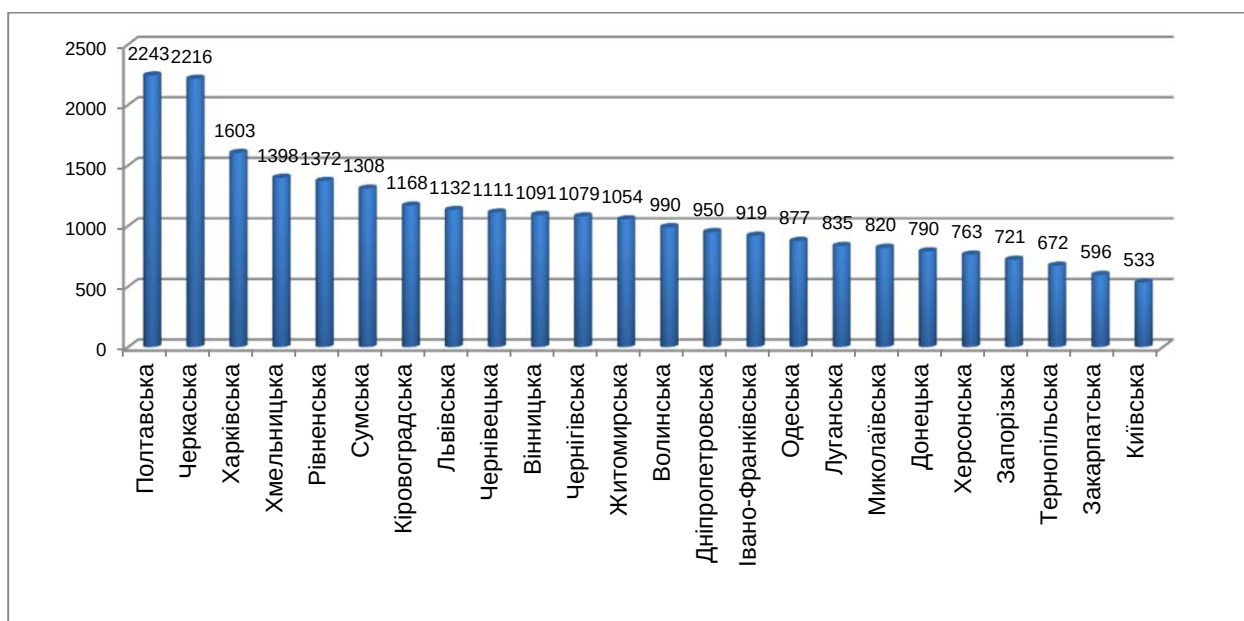


Рис. 4. Середній розмір орендної плати за 1 га земельних часток (паїв) в Україні у 2019 р., грн

Джерело: складено за [9]

1 млн осіб не обробляють і не здають земельні ділянки в оренду. Як наслідок, не використовуються земельні частки (паї) загальною площею 4,8 млн га, або близько 12% загальної площі сільськогосподарських угідь [3; 9].

З огляду на обмежені матеріальні ресурси у власників земельних часток (паїв), а також неможливість їх продажу, практично єдиним способом існування дрібних власників на селі залишається передача земельних ділянок в оренду. Цією ситуацією користуються орендарі, визначаючи умови та занижену вартість орендної плати (середній розмір орендної плати на рік становить 1 093 грн за 1 га) [9].

В умовах глобальної економіки та все більшої інтеграції України у світові економічні процеси саме агропромисловий комплекс може стати в авангарді розвитку української економіки [7].

На рис. 5 зображено розміри посівних площ сільськогосподарських культур в Україні у 2020 р.

В Україні система управління земельними ресурсами суттєво змінилася. Вона передбачає оплату землеволодіння та землекористування у вигляді земельного податку та орендної плати, посилення державного контролю над використанням та охороною земель шляхом запровадження земельного моніторингу та змін до державного земельного кадастру, порядку вирішення земельних спорів.

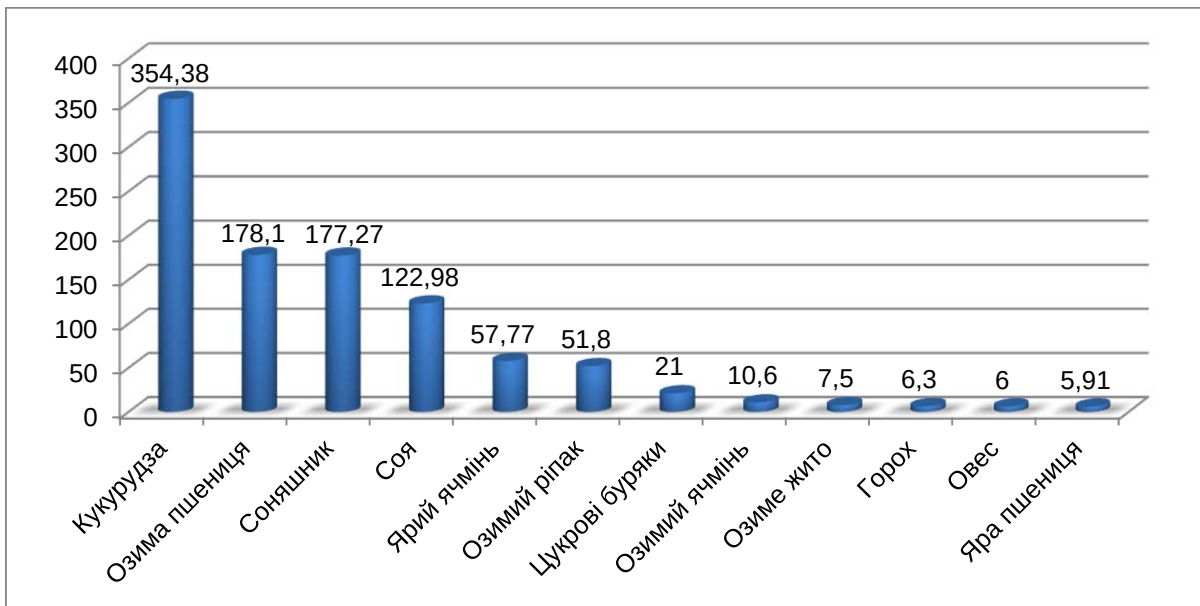


Рис. 5. Посівні площі сільськогосподарських культур в Україні у 2020 р., тис га

Джерело: складено за [3]

На рис. 6 наведено структуру власників землі в Україні у 2020 р.

Сучасний стан використання земельних ресурсів країни характеризується низькою економічною ефективністю, незважаючи на те що Україна має одну з найбільших родючих земель порівняно з іншими країнами [8]. Однак українська модель трансформації земель на селі враховувала принцип соціальної справедливості, а не економічної ефективності.

На рис. 7 показано структуру державних земель України у 2020 р. Незадовільний стан земельних ресурсів щодо їхніх екологічних та економічних показників свідчить про необхідність оптимізації землекористування та підвищення ефективності використання земельного потенціалу. Необхідно провести відповідне районування земельного фонду країни, оскільки кожен комплекс природно-економічних умов вимагає обґрунтування

та здійснення заходів з оптимізації [5; 6]. Сьогодні земля не класифікується відповідно до придатності на основі врахування (збалансування) екологічних можливостей та економічної доцільності.

Одним з основних напрямів регіональних перетворень аграрного сектору країни має стати оптимізація їх галузевих, функціональних та територіальних структур. Для їх формування необхідно вдосконалити розвиток засобів виробництва для харчової та переробної промисловості, сільського господарства, підрозділів інфраструктури [6; 8]. Важливим заходом є розроблення регіональних програм науково-технічного розвитку, які забезпечать програмування, організацію управління та функціонування (табл. 3).

Сьогодні в країнах із різним суспільно-політичним устроєм існує різний рівень централізації та децентралізації управління земельними ресурсами, повноваження щодо регулювання землекористування здійснюють представницькі органи територіальних громад і такі спеціалізовані установи, як Словацький земельний фонд (Словаччина), Агентство сільськогосподарської нерухомості (Польща), Національна земельна служба (Литва), Державна земельна служба (Латвія), Департамент консолідації земель (Данія) [9].

Різними є організаційно-правові форми землекористування та форми власності на земельні ресурси.

Результати аналізу законодавства низки країн дають змогу стверджувати, що майже в кожній із них існують

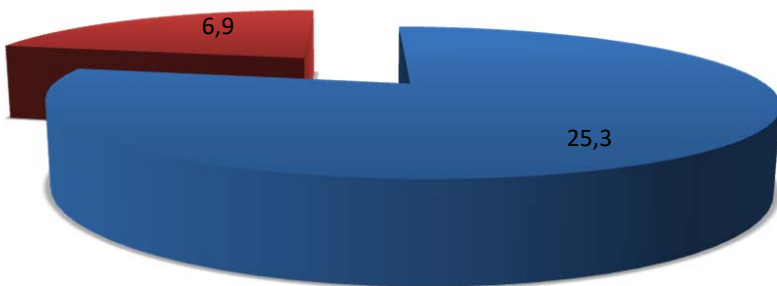


Рис. 6. Структура власників землі в Україні у 2020 р., млн осіб

Джерело: складено за [3]

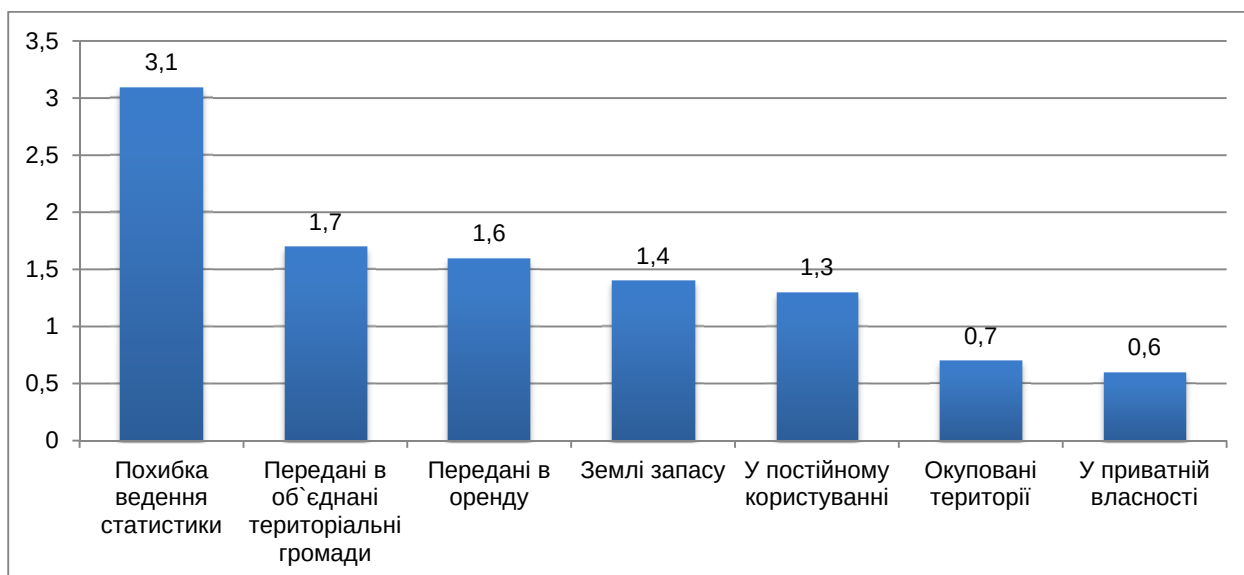


Рис. 7. Структура державних земель України у 2020 р., млн га

Джерело: складено за [3]

Таблиця 3

Основні напрями державної політики у сфері регулювання земельних відносин

	Характеристика
I	Забезпечення подальшого розвитку відносин власності на землю
II	Удосконалення земельних відносин у сільськогосподарському виробництві
III	Подальше реформування земельних відносин у містах та інших населених пунктах
IV	Розвиток ринку земель
V	Розвиток кредитування під заставу землі, у тому числі іпотечного кредитування
VI	Удосконалення порядку справляння плати за землю
VII	Удосконалення моніторингу земель, порядку ведення державного земельного кадастру та оцінки земель
VIII	землевпорядне забезпечення проведення земельної реформи;
IX	Підвищення ефективності державного управління земельними ресурсами
X	Поліпшення організації контролю над використанням та охороною земель
XI	Удосконалення нормативно-правової і методичної бази розвитку земельних відносин

Джерело: сформовано за результатами дослідження

різні обмеження. Обмеження розміру землі характерні для країн із перехідною економікою та країн з обмеженими земельними ресурсами. Як правило, такі обмеження встановлюються на муніципальному або регіональному рівні, зокрема:

Угорщина – не більш як 300 га (для фізичних та юридичних осіб);

Румунія – не більш як 200 га (для фізичних та юридичних осіб);

Данія – не більш як 30 га (для осіб, які мають фахову освіту та фермерський досвід) (табл. 4) [1; 9].

Основними принципами політики Європейського Союзу щодо власності на землю, у тому числі сільськогосподарського призначення, є забезпечення права на вільний рух капіталу, відкриття та ведення приватного бізнесу та відсутність дискримінації.

У більшості держав – членів Європейського Союзу відсутні законодавчі обмеження щодо

власності на сільськогосподарські землі (будь-яка фізична або юридична особа може на законних підставах набувати та володіти сільськогосподарською землею) [6; 9].

Законодавчі обмеження права власності на землю сільськогосподарського призначення обмежують кількість потенційних покупців та конкуренцію з боку ринку продажу сільськогосподарських земель.

Визначення основних напрямів трансформацій аграрного сектору країни з погляду потенціалу землекористування та його регіональних одиниць базується на соціально-економічних та науково-практичних розробках, що потребують запровадження низки заходів (рис. 8).

Існують також проблеми у земельних відносинах, реформа яких розпочалася в 1991 р. й не є повною. Основну мету земельної реформи – передача землі ефективному власнику та запровадження

Порівняльна характеристика стану землекористування в європейських країнах та Україні

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

Джерело: складено за [9]

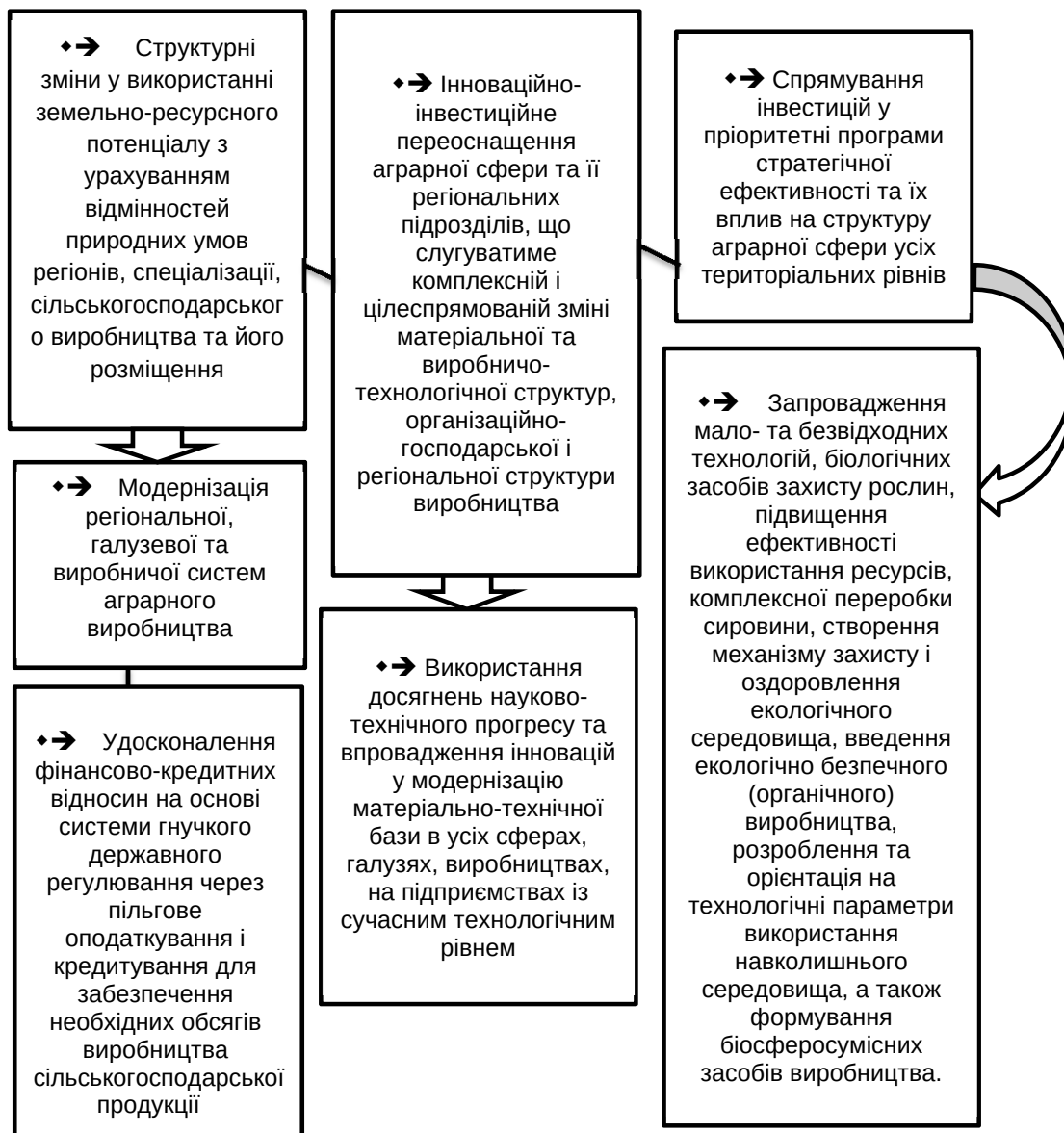


Рис. 8. Основні напрями трансформацій аграрної сфери в Україні

Джерело: складено за [6]

еколого-економічної моделі управління – не досягнуто.

Процес приватизації колективних сільськогосподарських підприємств із передачею земель сільськогосподарського призначення у приватну власність був не зовсім соціально справедливим.

Відсутність еколого-економічного обґрунтування перерозподілу земельних ресурсів призвела до подрібнення сільськогосподарських полів, у результаті чого 6,9 млн громадян (46,4% сільського населення) набули право на земельну частку (пай), а 27 млн га сільськогосподарських земель передано у приватну власність, і, як наслідок, до неефективного використання значної кількості розпайованих земельних ділянок [5; 9].

На рис. 9 наведено інформацію щодо середнього розміру земельної частки (паю) в Україні.

За відсутності вільного обігу земель сільськогосподарського призначення нині не проводяться заходи з консолідації земель, а процеси урбанізації призводять до подальшої фрагментації земельних ділянок та невиправданої зміни їх цільового призначення [9; 10].

Україна, яка має найкращі у світі природні та сприятливі кліматичні умови для сільськогосподарського виробництва, через технологічну відсталість та нераціональну організацію сільськогосподарського виробництва сьогодні не може забезпечити своє населення якісними та доступними харчовими продуктами. На внутрішньому ринку відбувається виштовхування вітчизняної продукції імпортною завдяки її кращій якості та вищій конкурентоспроможності, що досягається внаслідок використання більш досконаліх, аніж в Україні, технологій [11; 13].

Практика іноземних країн-партнерів показує, що для взяття земельних ділянок у товарно-грошовий обіг, необхідна законодавча й економічна підтримка цього процесу, моніторингу землеустрою, що вимагає значного контролю з боку держави.

Завдання державної політики у галузі розвитку сільських територій та ефективного використання земельно-ресурсного потенціалу полягає у пошуку таких форм земельних відносин, які б, обмежуючи шкідливі у соціальному відношенні «привласнювальницькі» намагання, зберігали і розвивали стимули до вкладання у виробництво максимальних зусиль, що притаманні природі приватної власності.

У цьому контексті слід звернути увагу на вартість землі. Найбільший вплив на формування вартості землі мають її місце розташування і встановлений законодавством вид її дозволеного використання. Грошова оцінка земель є економічним механізмом земельних відносин, приватизації земельних ділянок, земельно-іпотечного кредитування, оподаткування та становлення ринку землі [8; 13]. Отже, актуальність грошової оцінки земель останнім часом зростає, а сфери застосування розширюються.

Грошова оцінка земель є складовою частиною державного земельного кадастру. Земельним кодексом встановлено два різновиди грошової оцінки земель в Україні – нормативна та експертна. Нормативна грошова оцінка різних категорій земель використовується переважно для цілей оподаткування [13].

Аналіз нормативних документів показує, що сьогодні не існує повноцінної затвердженої методології врахування техногенного складника у

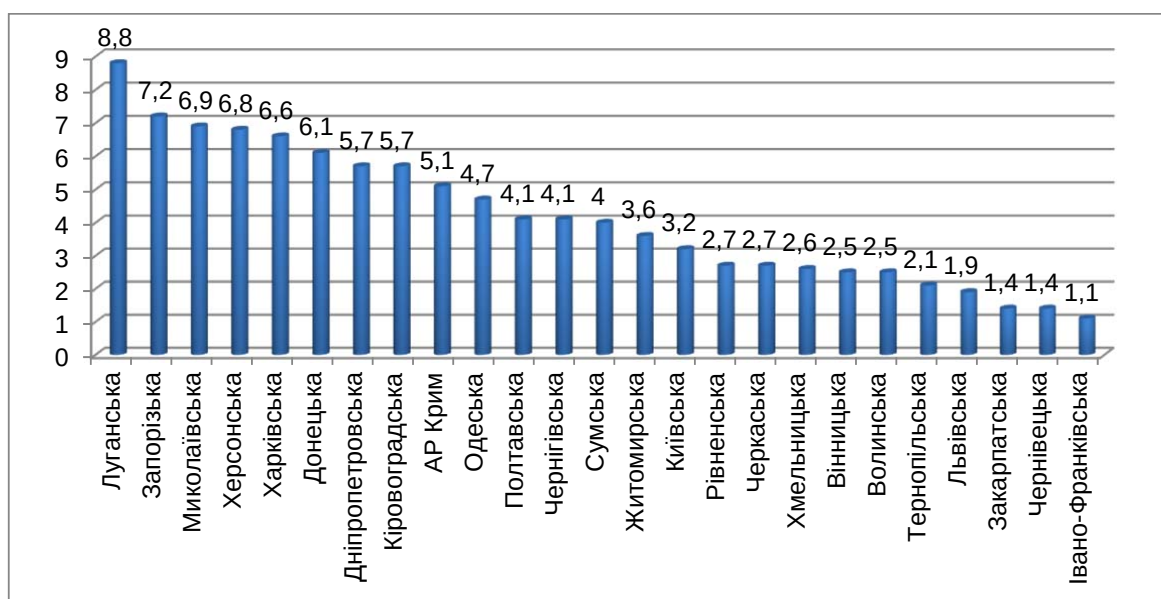


Рис. 9. Середній розмір земельної частки (паю) в Україні, га

Джерело: складено за [9]

кадастровій оцінці земель транспортної інфраструктури.

Комплексна оцінка техногенного впливу забезпечить більш точну інформацію, а також сприятиме формуванню організаційно-економічних механізмів раціонального використання земельно-ресурсного потенціалу сільських територій України [13].

Земельна реформа є невід'ємною частиною економічної реформи, що проводиться в Україні у зв'язку з переходом національної економіки до ринкових відносин – децентралізацією влади, що також передбачає підвищення ефективності використання земельного потенціалу сільських територій України.

Процес децентралізації влади, який розпочався в Україні в 2014 р., призвів до створення в 2015 р. об'єднаних територіальних громад. Отже, для розвитку об'єднаних територіальних громад одним із важливих чинників є ефективне управління земельно-ресурсним потенціалом сільських територій в об'єднаних територіальних громадах.

Сьогодні в процесі створення об'єднаних територіальних громад виявлено значну кількість проблем в управлінні земельними ресурсами, які не дають змоги ефективно використовувати та розпоряджатися землями нових територіальних утворень. Нині існує низка проблем об'єднаних територіальних громад у сфері земельних відносин (табл. 5).

Здійснення земельної реформи пов'язано зі змінами систем, які склалися протягом багатьох десятиріч земельних відносин. Земельна реформа орієнтована на створення передумов для рівноправного та успішного розвитку всіх форм власності і користування землею, справедливого та обґрунтованого розподілу з метою переходу до економічних методів управління земельними ресурсами [2; 11], екологізації землеволодінь і землекористувань та підвищення ефективності використання земельно-ресурсного потенціалу.

Результати експериментальних досліджень указують, що земельна реформа – це комплекс правових, економічних, технічних і організаційних

заходів, здійснення яких забезпечує вдосконалення земельних відносин, перехід до нового земельного ладу, що відповідає характеру регульованої, соціально орієнтованої ринкової економіки країни.

Комплекс державних заходів щодо перерозподілу землі між галузями економіки, а також між окремими землекористувачами є міжгосподарським землеустроєм.

Міжгосподарський землеустрій має місце в усіх галузях народного господарства, торкається декількох землекористувань і виступає попередником внутрігосподарського землеустрою. Важливим завданням міжгосподарського землеустрою є організація більш повного, раціонального та ефективного використання земельно-ресурсного потенціалу й охорона його шляхом відповідних дій, у результаті яких установлюється основне цільове призначення земель [12; 13]. Окрім того, відбувається забезпечення всіх галузей народного господарства й окремих землекористувачів необхідними їм земельними ділянками та їх відповідним розташуванням на певній території.

Внутрішньогосподарський землеустрій зводиться до створення організаційно-територіальних умов для раціонального використання і охорони земельно-ресурсного потенціалу окремих землекористувань та землеволодінь [13].

У цьому контексті визначальним аспектом відтворення та розвитку земельно-ресурсного потенціалу сільських територій є збереження та раціональне використання земель сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення.

У США, Канаді, Японії, Китаї та більшості розвинутих країн Європейського Союзу роль держави в управлінні землею зростає в останні десятиліття. Усі типи документації із землеустрою розробляються здебільшого за участю та під контролем державних та місцевих органів влади з урахуванням суспільних інтересів.

На основі розробленої та затвердженої документації здійснюється планування земле-

Таблиця 5

Основні проблеми об'єднаних територіальних громад у сфері земельних відносин

	Характеристика
I	Невизначеність меж територій об'єднаних територіальних громад
II	Недоотримання надходжень до місцевого бюджету від плати за землю
III	Неможливість спланувати виробничу діяльність через брак інформації про земельні ресурси
IV	Догляд меліоративних систем не втілюється, вони не утримуються в належному стані
V	Забруднення земель
VI	Відмова у реалізації потреб громадян у земельних ділянках
VII	Пропозиції для залучення інвестора та ведення бізнесу недостатні в об'єднаних територіальних громадах
VIII	Резервування перспективних для розвитку об'єднаних територіальних громад територій не відбувається
IX	Незаконне використання незатребуваних лісів

Джерело: складено за [13]

користування, зонування території [2; 10], державне регулювання земельних відносин за допомогою економічних, правових та організаційних заходів на державному, регіональному, місцевому рівнях та на рівні землеволодіння або землекористування.

Для забезпечення стійкого землекористування та ефективного використання земельно-ресурсного потенціалу сільських територій необхідна актуальна, об'єктивна, повна та достовірна інформація про діяльність людини у межах освоюваного нею простору. Із початком інформаційної революції земельний кадастр розглядається як багатоцільовий кадастр. Сьогодні він не тільки забезпечує необхідні дані для фіскальної системи, а й необхідний для прийняття рішень щодо просторового планування території та ведення ефективного землеустрою.

Сучасне земельне законодавство повинно не лише закріпити недоторканість права приватної власності на землю, а й запропонувати такі форми її розвитку, які будуть сприйняті суспільством та гарантуватимуть рівні можливості для її широкого розвитку.

Земельним кодексом України від 25 жовтня 2001 р. передбачалося завершити роздержавлення та приватизацію земель сільськогосподарського призначення та невеликих присадибних й інших наділів, які були практично у володінні та користуванні громадян, без перешкод становили єдину матеріальну основу обігу землі.

Завданням було сформувати первинний ринок несільськогосподарських угідь [4; 6], створити матеріальну основу для впровадження місцевого самоврядування шляхом формування відповідного фонду земель комунальної власності.

Водночас вивчалось питання скасування мораторію на продаж землі в Україні. На думку експертів Світового банку, відкриття ринку землі в Україні разом з удосконаленням цільового призначення субсидій, здійснення заходів щодо підвищення продуктивності та прозорості аграрного сектору можуть сприяти додатковому зростанню валового внутрішнього продукту більше ніж на 2% у найближчі роки.

Мораторій на продаж сільськогосподарських земель діє в Україні з 2001 р. Україна – один із найбільших експортерів сільськогосподарської продукції у світі – залишається однією з останніх країн Європи, де немає ринку продажу земель сільськогосподарського призначення. 31 березня 2020 р. Верховна Рада України прийняла зміни до Земельного кодексу та інших нормативних актів [3; 13], які скасовують мораторій на продаж сільськогосподарських земель та роблять можливим ринок землі.

Відповідно до цього Закону, з 1 липня 2021 р. лише громадяни України як фізичні особи

матимуть право купувати землю (сільськогосподарського призначення). Але один українець має право володіти одночасно не більше однієї сотні гектарів. З 1 січня 2024 р. як звичайні українці, так і юридичні особи матимуть право купувати сільськогосподарські землі. Але за умови, що серед їхніх кінцевих власників є лише громадяни України, українські територіальні громади чи держава. Також збільшується кількість землі, якою може володіти одна людина, до 10 тис га. Норма 100 га в одні руки (на першому етапі реформи) та державна допомога дрібним та середнім фермерам на придбання землі є кроками, спрямованими на сприяння дрібним сільськогосподарським виробникам. Але самі фермери оцінюють сучасну версію ринку землі неоднозначно [5; 6]. Міжнародний валютний фонд, а разом із ним й інші міжнародні донори, оцінюють ринок землі в Україні як потужний стимул для економічного розвитку.

У результаті трансформаційних процесів, що відбувалися у землекористуванні та структурі земель за роки незалежності України, характер використання земельно-ресурсного потенціалу сільських територій суттєво змінився.

Закон України «Про охорону земель» від 19 червня 2003 р. відображає основні принципи раціонального використання та охорони земель. У ньому зазначено, що власники земель та землекористувачі, суб'єкти земельних прав зобов'язані ефективно використовувати екологічні технології виробництва, підвищувати родючість земель [5; 11], щоб запобігти погіршенню екологічної ситуації на території внаслідок виробничо-господарської діяльності. Пріоритетами у реалізації земельної політики є розроблення необхідної документації із землеустрою та містобудування, інвентаризація земель, топографо-геодезичні роботи, оцінка земель, схеми землеустрою та техніко-економічне обґрунтування використання земель й охорони адміністративно-територіальних утворень, розроблення робочих проєктів землеустрою щодо рекультиватії порушених земель, захисту земель від ерозії [5], підтоплення та інших небезпечних геологічних процесів.

Результати аналізу дали змогу запропонувати заходи щодо підвищення ефективності використання земельно-ресурсного потенціалу сільських територій України та напрями формування інформаційного забезпечення геоecологічного моніторингу використання земель в Україні (табл. 6).

Інструментом підвищення рівня управління земельно-ресурсним потенціалом сільських територій України виступають інвестиції. По суті, земельні ресурси є об'єктом інвестування, що визначає існування категорії «земельні інвестиції», – це вкладення коштів у реальні (технології, сукупність технічних, комерційних знань, права користування

землею) та фінансові (цінні папери) активи, що необхідні для підвищення рівня віддачі земельних ресурсів або збереження їх суспільної значущості з метою одержання прибутку або досягнення соціального ефекту [10; 12]. Одними з найбільш привабливих земель об'єднаних територіальних громад для інвесторів є землі сільськогосподарського призначення.

Інвестиційна привабливість земель сільськогосподарського призначення характеризується здатністю сільськогосподарських підприємств залучати інвестиційні кошти.

Із метою формування інформаційно-аналітичного забезпечення моніторингу використання земельно-ресурсного потенціалу об'єднаних територіальних громад необхідно вирішити низку пріоритетних завдань (рис. 10).

Звичайно, земельно-ресурсний потенціал завжди був, є і залишатиметься особливим об'єктом товарно-грошових відносин, що характеризується просторовою обмеженістю, незамінністю, постійністю місцезнаходження тощо [13]. Важливість сільськогосподарських земель як провідного ресурсу для розвитку людства у сільській місцевості, де вони виступають не лише просторовою основою, а й основним засобом виробництва, важко переоцінити.

Отже, основним завданням державної політики у сфері землекористування є забезпечення умов для ефективного та раціонального використання землі в інтересах задоволення потреб суспільства та громадян [8; 11]. Це можливо за умов

визначення чітких орієнтирів земельної реформи, зокрема завершення реформи власності на землю, створення сучасної організації обліку землі та нерухомості, кадастрової оцінки земель, землеустрою; удосконалення управління земельними ресурсами; збереження земельно-ресурсного потенціалу для майбутніх поколінь.

Висновки з проведеного дослідження. Земля – це вичерпний природний ресурс, який слід використовувати ощадливо. Особливо це стосується земель сільськогосподарського призначення. Функціонування ринку земель в Україні повинно здійснюватися на засадах соціальної справедливості, забезпечення державних, суспільних і приватних інтересів, законності, ефективності, прозорості, відкритості, забезпечення збалансованого розвитку населених пунктів, а також інших територій, охорони і раціонального використання земельно-ресурсного потенціалу та інших природних ресурсів. Оптимізаційні зміни у використанні земельно-ресурсного потенціалу є необхідною умовою еколого-економічного вдосконалення та забезпечення сприятливого територіального середовища на сільських територіях для ведення високопродуктивного виробництва з дотриманням екологічних вимог. При цьому основним генератором сталого розвитку сільських територій, його економічним «двигуном» мають стати господарська діяльність на селі, раціональне використання земельно-ресурсного потенціалу, орієнтовані на багатуокладне функціонування сільської економіки.

Таблиця 6

Основні напрями формування інформаційного забезпечення геоекологічного моніторингу використання земель

Характеристика напрямів	
1	Аналіз й оцінка екологічного стану та рівня й особливостей використання земель
2	Визначення та характеристика геоекологічних чинників, які враховують екологічні фактори використання земель регіону
3	Побудова багаторівневої системи чинників, що аналізують геоекологічний стан використання земель регіону
4	Формування методів оцінки показників, що характеризують геоекологічний стан використання земель регіону: аналітичні, кореляційно-регресійного та аналізу ієрархій
5	Для формування оцінної основи інформаційного забезпечення геоекологічного моніторингу визначити напрями оцінки інтегрального показника геоекологічного стану використання земель регіону
6	Опрацювання та застосування методу інтегральної оцінки геоекологічного стану використання земель регіону
7	Розроблення та запровадження локальних й інтегральних моделей для оцінки показників геоекологічного стану використання земель регіону
8	Оцінка інтегрального показника геоекологічного стану використання земель регіону
9	Моделювання інтегрального екологічного показника землекористування для конкретизації їхнього впливу на узагальнюючий критерій геоекологічного стану використання земель регіону
10	Розроблення математичної моделі, що характеризує залежність між узагальнюючим показником геоекологічного стану використання земель регіону та індексом фізичного обсягу валового регіонального продукту у цінах до попереднього року
11	Підготовка заходів для підвищення екологічних показників використання земель регіону для зміцнення геоекологічного стану
12	Опрацювання геоінформаційної карти геоекологічного стану використання земель регіону

Джерело: складено за [13]

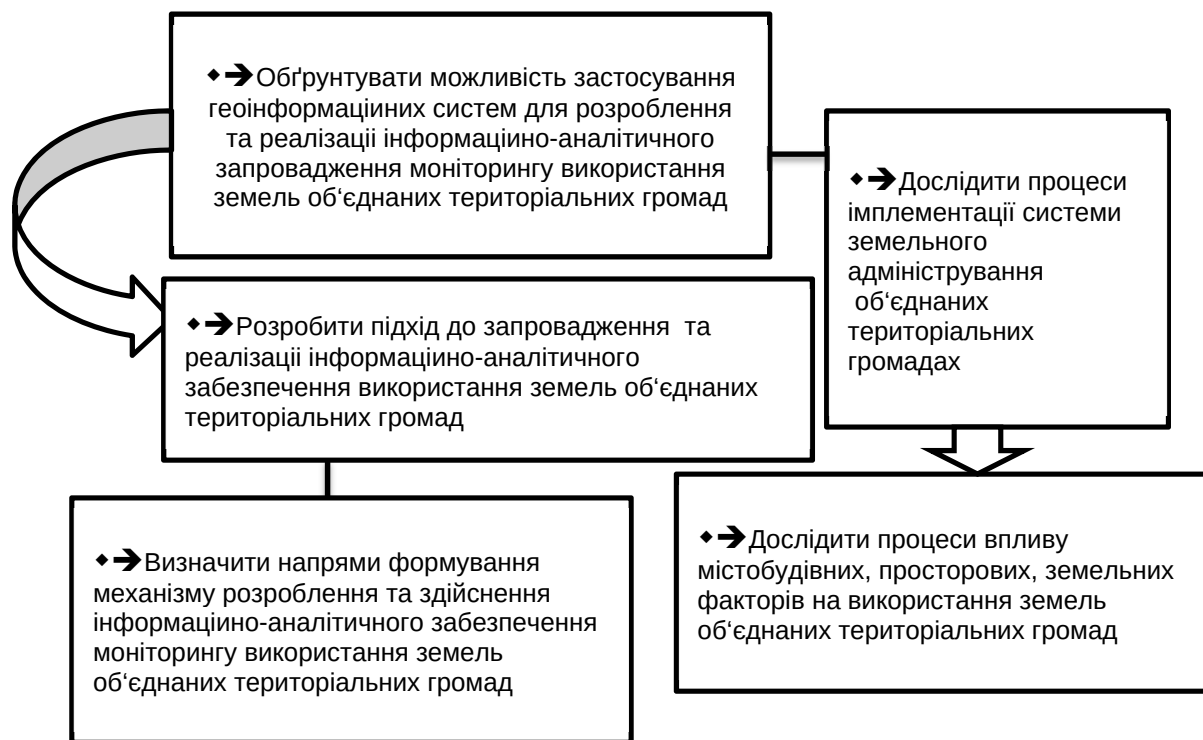


Рис. 10. Основні складники інформаційно-аналітичного забезпечення моніторингу використання земельно-ресурсного потенціалу об'єднаних територіальних громад

Джерело: складено за [13]

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Данкевич В.Є. Розвиток земельних відносин у сільському господарстві: теорія, методологія, практика : дис. ... д.е.н. : 08.00.03 – економіка та управління національним господарством. 2017. 591 с.
2. Довгаль О.В. Регіональні особливості формування та розвитку ресурсного потенціалу сільських територій : автореф. дис. ... д.е.н. : 08.00.05 – розвиток продуктивних сил і регіональна економіка. 2019. 37 с.
3. Земельний довідник України 2020. URL : <https://agropolit.com/spetsproekty/705-zemelnyy-dovidnik-ukrayini--baza-danih-pro-zemelnyy-fond-krayini> (дата звернення: 22.03.21).
4. Ковальчук І.П. Моделювання стану і перспектив розвитку сільських територій в умовах трансформації суспільних відносин в Україні : монографія / за ред. проф. І.П. Ковальчука. Київ : Медінформ, 2015. 194 с.
5. Ковальчук І.П., Хінцінська К.О. Проблемні питання аналізу впливу трансформаційних процесів на використання земельно-ресурсного потенціалу адміністративного району. *Економіка та екологія землекористування*. 2012. № 1–2. С. 96–100.
6. Наконечна К.В. Проблеми та перспективи трансформаційних процесів аграрної сфери на рівні регіонів. *Ефективна економіка*. 2013. № 2. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=1810> (дата звернення: 07.04.21).
7. Офіційний сайт Держгеокадастру. URL: <https://land.gov.ua/info/infohrafika-struktura-ukrainskykh-zemel-ta-spivvidnoshennia-kilkosti-chornozemiv-v-ukraini-ta-inshykh-ievropeiskykh-krainakh/> (дата звернення: 24.02.21).

8. Пресіч П. Формування механізмів державного регулювання земельних відносин в Українській державі. *Науковий вісник*. 2015. № 15. URL: http://www.lvivacademy.com/vidavnitstvo_1/visnyk15/fail/Presich.pdf (дата звернення: 14.04.21).

9. Стратегія удосконалення механізму управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/413-2017-p#Text> (дата звернення: 09.03.21).

10. Томашук І.В. Аналітичний аспект розвитку земельного потенціалу України: оренда землі. *Інфраструктура ринку*. 2017. № 11. С. 139–147.

11. Томашук І.В. Удосконалення інформаційного забезпечення управління земельними ресурсами в сільськогосподарських підприємствах. *Науковий вісник УжНУ. Серія «Міжнародні економічні відносини та світове господарство»*. 2018. № 21. С. 105–111.

12. Tomashuk I. Analysis of components of environmentally sustainable development of rural territories in the conditions of global challenges on the example of the Vinnya region. *The scientific heritage*. 2020. Vol. 3. № 44(44) P. 54–68.

13. Управління земельними ресурсами в умовах децентралізації влади. *Збірник наукових праць Всеукраїнської науково-практичної конференції*, м. Херсон, 06–07 березня 2018 р. Херсон, 2018. 143 с.

REFERENCES:

1. Dankevych V.Ye. (2017) Rozvytok zemelnykh vidnosyn u silskomu hospodarstvi: teoriia, metodolohiia,

praktyka [Development of land relations in agriculture: theory, methodology, practice] (PhD Thesis).

2. Dovhal O.V. (2019) Rehionalni osoblyvosti formuvannia ta rozvytku resursnoho potentsialu silskykh terytorii [Regional features of formation and development of resource potential of rural territories] (PhD Thesis).

3. Zemelnyi dovidnyk Ukrainy 2020 [Land Directory of Ukraine 2020]. Available at: <https://agropolit.com/spetsproekty/705-zemelnyy-dovidnik-ukrayini--bazadanih-pro-zemelnyy-fond-krayini> (accessed 22 March 2021).

4. Kovalchuk I.P. (ed.) (2015) Modeliuvannia stanu i perspektyv rozvytku silskykh terytorii v umovakh transformatsii suspiilnykh vidnosyn v Ukraini [Modeling of the state and prospects of rural development in the conditions of transformation of public relations in Ukraine]. Kyiv: Medinform. (in Ukrainian)

5. Kovalchuk I.P., Khintsinska K.O. (2012) Problemni pytannia analizu vplyvu transformatsiinykh protsesiv na vykorystannia zemelno-resursnoho potentsialu administratyvnoho raionu [Problematic issues of analysis of the impact of transformation processes on the use of land resources of the administrative district]. *Ekonomika ta ekolohiia zemlekorystuvannia*, no. 1–2, pp. 96–100.

6. Nakonechna K.V. (2013) Problemy ta perspektyvy transformatsiinykh protsesiv ahrarnoi sfery na rivni rehioniv [Problems and prospects of transformation processes of the agricultural sphere at the regional level]. *Efektivna ekonomika*, no. 2. Available at: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=1810> (accessed 7 April 2021).

7. Ofitsiynyi sait Derzhheokadastru [Official site of the State Geocadastru]. Available at: <https://land.gov.ua/info/infohrafika-struktura-ukrainskykh-zemel-ta-spivvidnoshennia-kilkosti-chornozemiv-v-ukraini-ta-inshykh-ievropeiskykh-krainakh/> (accessed 24 February 2021).

8. Presich P. (2015) Formuvannia mekhanizmiv derzhavnoho rehuliuвання zemelnykh vidnosyn v ukrainskii derzhavi [Formation of mechanisms of state regulation of land relations in the Ukrainian state]. *Naukovyi visnyk*, no. 15. Available at: http://www.lvivacademy.com/vidavnistvo_1/visnyk15/fail/Presich.pdf (accessed 14 April 2021).

9. Stratehiia udoskonalennia mekhanizmu upravlinnia v sferi vykorystannia ta okhorony zemel silskohospodarskoho pryznachennia derzhavnoi vlasnosti ta rozporiadzhennia nymy [Strategy for improving the management mechanism in the field of use and protection of state-owned agricultural lands and their disposal]. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/413-2017-p#Text> (accessed 9 March 2021).

10. Tomashuk I.V. (2017) Analitichnyi aspekt rozvytku zemelnogo potentsialu Ukrainy: orenda zemli [Analytical aspect of Ukraine's land potential development: land lease]. *Infrastruktura rynku*, no. 11, pp. 139–147.

11. Tomashuk I.V. (2018) Udoskonalennia informat-siinoho zabezpechennia upravlinnia zemelnymy resursamy v silskohospodarskykh pidpriemstvakh [Improving information support for land management in agricultural enterprises]. *Naukovyi visnyk UzhNU. Seriya: Mizhnarodni ekonomichni vidnosyny ta svitove hospodarstvo*, no. 21, pp. 105–111.

12. Tomashuk I. (2020) Analysis of components of environmentally sustainable development of rural territories in the conditions of global challenges on the example of the Vinnyia region. *The scientific heritage*, vol. 3, no. 44 (44), pp. 54–68.

13. Upravlinnia zemelnymy resursamy v umovakh detsentralizatsii vlady [Land management in the context of decentralization of power]: Zbirnyk naukovykh prats Vseukrainskoi naukovo-praktychnoi konferentsii (Kher-son, 06–07 March).