

УДК 332.3: 332.012.334

## МЕТОДИЧНІ ОСНОВИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ У МУНІЦИПАЛЬНИХ УТВОРЕННЯХ

*Р. Ступень, здобувач, О. Ступень, асистент  
Львівський національний аграрний університет*

**Постановка проблеми.** Наростання еколого-економічних проблем у сфері використання земельних ресурсів вимагає формування ефективної земельної політики, а також визначення системи аналітичних показників, які б давали змогу, використовуючи наявні інформаційні джерела, оцінити впливи на навколишнє середовище і кількісно оцінити екологічну ефективність діяльності суб'єктів господарювання.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Вивченню цього питання приділяється певна увага, чому свідченням є низка публікацій у наукових виданнях. Цим проблемам присвячені праці І.К. Бистрякова, В.В. Носика, В.І. Семчика, С.І. Дорогунцова, Н.В. Шульги, А.М. Третьяка, М.М. Федорова та низки інших учених. Однак проблема потребує подальшого дослідження й пошуку шляхів покращання еколого-економічного стану земель.

**Постановка завдання.** Основним завданням нашого дослідження є обґрунтування методичних основ використання земельних ресурсів у муніципальних утвореннях.

**Виклад основного матеріалу.** Рівень інтенсивності використання земельних ресурсів України є досить диференційованим у територіальному розрізі. Найвища залученість земель у господарський обіг склалася у Львівській, Донецькій, Тернопільській областях. Загалом земельні ресурси України характеризуються досить високим біопродуктивним потенціалом, а в його структурі висока питома вага ґрунтів чорноземного типу, що створює сприятливі умови для продуктивного землеробства. Найвищу сільськогосподарську освоєність території мають землі Запорізької (88,3%), Миколаївської (86,6%), Кіровоградської (85,7%), Дніпропетровської (82,8%), Одеської (83,2%) та Херсонської (81,4%) областей [4].

Поява нових форм власності на землю, розширення кола власників вимагає зміни підходів до наступного входження всіх землекористувачів у ринкові структури і вдосконалення методики кадастрової оцінки земель. Лише на основі кадастрової оцінки землі власник або орендар має сплачувати земельний податок і відповідну орендну платню. Однак нині вони справляються лише на підставі договору із землевласником, у чому заздалегідь закладено певний суб'єктивізм. Вивчення впливу показників природної родючості ґрунтів на їхню оцінку дасть змогу індивідуально підійти до встановлення земельного податку кожному землевласникові та землекористувачеві, згладити таким чином вплив об'єктивних факторів на результати сільськогосподарського виробництва. В умовах дії ринкових цін господарства, які працюють у гірших ґрунтово-кліматичних умовах, стають потенційними банкрутами через відсутність механізму перерозподілу рентних доходів [6].

Методика визначення еколого-економічної ефективності використання природного потенціалу земельних ресурсів повинна охоплювати економічні та екологічні

складові. Основним завданням еколого-економічних показників є оцінка економічних результатів господарської діяльності з урахуванням антропогенних змін природного середовища загалом. В умовах значного техногенного навантаження на природне середовище показники еколого-економічної ефективності повинні бути основою для оцінки землекористування і системи землеробства [5].

В умовах гострої екологічної кризи саме екологічна складова є пріоритетною. Екологічна ефективність характеризується можливістю зменшення наслідків інтенсивного антропогенного впливу і втручання в навколишнє середовище, створення умов для розширеного відтворення природних ресурсів.

Визначають такі показники екологічної ефективності:

- коефіцієнт екологічної активності (відношення науково обґрунтованих нормативів або показників екологічної ефективності заходів до фактичних);
- структура та ефективність капіталовкладень і поточних витрат на охорону і відтворення земельних ресурсів;
- динаміка витрат на збереження гумусу та окремих елементів живлення;
- динаміка стану та якості земельних ресурсів;
- динаміка показників негативного антропогенного впливу на земельні ресурси (забруднення, зміна ландшафту);
- темпи відтворення природного стану якості земель;
- динаміка впровадження прогресивних технологій [1].

Можна визначити такі види оцінки ефективності використання земельних ресурсів: економічна, екологічна, еколого-економічна, соціальна та інвестиційна (див. рис.).

З метою отримання об'єктивних даних про ефективність використання природно-ресурсного потенціалу території існуючу систему показників пропонується доповнити такими показниками:

- еколого-економічний результат використання природного потенціалу земельних ресурсів;
- екологічно зумовлені втрати рентного доходу від використання природного потенціалу земельних ресурсів;
- витрати на забезпечення вимог екологічно сталого природокористування.

З метою покращання еколого-економічного стану земельних ресурсів варто було б значну увагу звернути на:

- 1) планування та прогнозування використання земельних ресурсів;
- 2) створення сучасної ГІС, яка б відображала у вигляді інтегрального показника екологічний стан земельних ресурсів;

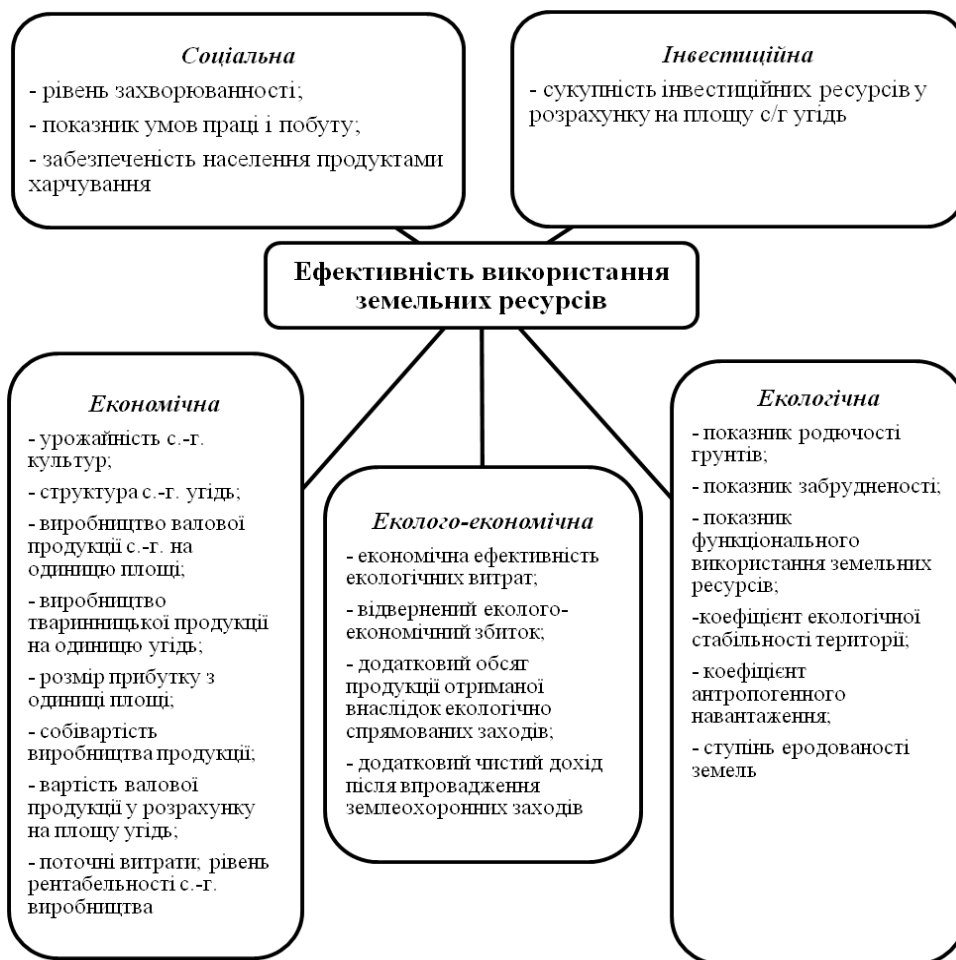


Рис. Система показників ефективності використання земельних ресурсів.

3) запровадження системи інтегральних показників еколого-економічного стану земельних ресурсів і визначення критичної оцінки ризику й небезпеки використання земель;

4) еколого-економічну адаптацію структури землекористування, що склалася, до структури природно-ресурсного потенціалу;

5) здійснення екологічного аудиту.

Концентрація уваги на цих заходах дасть змогу поліпшити еколого-економічний стан земель, сформує комплексний підхід до оцінки їх стану і сприятиме впровадженню інтегрованого менеджменту земельних ресурсів.

Інвестиційну привабливість муніципальних утворень можна розглядати як один із видів оцінки соціальної та інвестиційної ефективності використання земельних ресурсів. Вимірювання та дії з підвищення інвестиційної привабливості муніципального утворення

є однією з найважливіших стратегічних маркетингових технологій. Її маркетинговий характер зумовлений тим, що для збирання первинної та вторинної інформації необхідним є проведення маркетингових досліджень (моніторингів), на основі яких розроблятиметься маркетингова програма підвищення конкурентоспроможності муніципального утворення. З іншого боку, предметом стратегічного управління є вивчення того, як органи місцевого самоврядування можуть розвивати чи створювати конкурентні переваги муніципального утворення в умовах високої нестабільності та невизначеності чинників довкілля [3].

Конкурентна перевага муніципального утворення – це його привабливість для інвестицій порівняно з іншими муніципальними утвореннями-конкурентами. Конкурентна перевага, чи конкурентний статус, визначається як величина, що інтегрує конкурентоспроможність і конкурентний потенціал муніципального утворення. Оцінити конкурентний статус муніципального утворення можна за формулою

$$\text{Конкурентний статус} = A \times K_c + B \times КП,$$

де  $K_c$  – конкурентоспроможність муніципального утворення;

КП – конкурентний потенціал муніципального утворення;

$A$  та  $B$  – вагові коефіцієнти, що відображають внесок  $K_c$  та  $КП$  в конкурентний статус муніципального утворення.

Коефіцієнти  $A$  та  $B$  визначають експертно, наприклад, за десятибальною шкалою, а потім нормують за допомогою формул:

$$A = A_6 / (A_6 + B_6); \quad B = B_6 / (A_6 + B_6),$$

де  $A_6, B_6$  – рівні  $A$  та  $B$  визначені за допомогою експертної бальної оцінки. Конкурентоспроможність відображає ефективність функціонування муніципального утворення в короткотерміновому періоді. Її можна визначити за формулою

$$K_3 = I_n \times I_k / I_e,$$

де  $I_n$  – нормативний індекс безпеки ведення бізнесу на певній території (відсутність військового стану, екологічне благополуччя), дорівнює 1 або 0;

$I_k$  – зважена сума оцінок параметрів стану муніципального утворення, тобто  $I_k = \sum \alpha_i \times A_i$ , де  $\alpha_i$  – відносна значущість показника (нормований параметр);  $A_i$  – відносна оцінка показника порівняно з базовою, яку має ідеальне муніципальне утворення чи найсильніший конкурент;  $I_e$  – ціна діяльності в певному муніципальному утворенні як зважена сума оцінки відносних затрат діяльності (вартість оренди, комунальних послуг, додаткове оподаткування):  $I_e = \sum \beta_i \times B_i$ , де  $\beta_i$  – відносна значущість показника (нормований параметр);  $B_i$  – відносна оцінка показника порівняно з базовою, яку має ідеальне муніципальне утворення чи найсильніший конкурент [2].

Для оцінки інвестиційної привабливості муніципальних утворень пропонуємо адаптовану до наших умов методику оцінки рівня розвитку територіальних громад базового рівня на основі низки критеріїв, які використовує Фонд європейської освіти (Польща). Критерії оцінки рівня розвитку муніципального утворення повинні враховувати економічні, соціальні та екологічні чинники. Запропоновані критерії охоплюють п'ять основних сфер: 1) місцеву економіку; 2) місцеву інфраструктуру екологічно збалансованого розвитку; 3) рівень трудової активності та підприємництва; 4) рівень культурного та загальноцивілізаційного розвитку; 5) якість життя в контексті споживання та безпеки [7–9].

Оцінка інвестиційної привабливості муніципального утворення повинна враховувати його профіль та ситуаційні характеристики внутрішнього і зовнішнього середовищ. Адаптація методичних підходів до оцінки рівня розвитку територіальних спільнот базового рівня різних типів становитиме перспективне поле наукових досліджень у сфері муніципального маркетингу та комплексної оцінки земельних ресурсів.

**Висновки.** Використання методики оцінки інвестиційної привабливості муніципального утворення в Україні вимагає належної інформаційної бази. Аналіз статистичної інформації, якою володіють місцеві органи влади, щодо розвитку муніципальних утворень свідчить про її недосконалість або відсутність за більшістю позицій. У сучасній регіональній статистиці об'єктом фіксації даних виступають лише адміністративні райони, міста загальнодержавного та обласного значення і періодично (за результатами періодичних статистичних обстежень) сільські поселення. Міста районного підпорядкування та селища практично випадають зі системи статистичних досліджень. Тому з метою практичної реалізації методики оцінки інвестиційної привабливості територіальних спільнот базового рівня необхідним є проведення паспортизації населених пунктів на основі системи показників у розрізі підсистем муніципального утворення.

#### **Бібліографічний список**

1. Дорогунцов С. І. Удосконалення управління природокористуванням в АПК / С. І. Дорогунцов, П. П. Борщевський, Н. В. Данилишин. – К. : Урожай, 1992. – 124 с.
2. Мельник А. Ф. Муніципальний менеджмент : навч. посіб. / А. Ф. Мельник, Г. Л. Монастирський, О. П. Дудкіна. – Тернопіль : Екон. думка, 2005. – 160 с.
3. Муниципальный менеджмент : справ. пособие / под ред. В. В. Иванова, А. Н. Коробова. – М. : ИНФРА-М, 2002.
4. Розміщення продуктивних сил України : навч.-метод. посіб. / С. І. Дорогунцов, Ю. І. Пітюренко, Я. Б. Олійник та ін. – К. : КНЕУ, 2000. – 364 с.
5. Третяк А. М. Наукові основи економіки землекористування та землевпорядкування / А. М. Третяк, В. М. Другак. – К. : ЦЗРУ, 2003. – 337 с.
6. Швайка Л. А. Державне регулювання економіки : навч. посіб. / Л. А. Швайка. – К. : Знання, 2006. – 435 с.
7. Działalność marketingowa gminy / pod red. Z. Frankowskiego. – Ciechanów, 2000. – 140 s.
8. Gorzym-Wilkowski W. Zarys ekonomiki gminy / W. Gorzym-Wilkowski, A. Miszczuk. – Lublin, Norbertinum, 1999. – 254 s.
9. Wojciechowski E. Samorząd terytorialny w warunkach gospodarki rynkowej / E. Wojciechowski. – Warszawa : PWN, 1997. – 150 s.

#### **Ступень Р., Ступень О. Методичні основи використання земель у муніципальних утвореннях**

Розглядаються питання використання земель, запропоновано заходи, які дають змогу поліпшити еколого-економічний стан земель, наведено методику оцінки інвестиційної привабливості муніципального утворення.

**Ключові слова:** муніципальні утворення, інвестиції, еколого-економічні проблеми.

**Stupen R., Stupen O. Methodological basis of land use in municipal creations**

Issues of land use are considered, measures, which will allow to improve ecological and economic land state, are proposed, assessment methods of investment attractions of municipal creations are given in the article.

**Key words:** municipal creations, investments, ecological and economic problems.

**Ступень Р., Ступень О. Методические основы использования земель в муниципальных образованиях**

Рассматриваются вопросы использования земель, предложены мероприятия, которые позволят улучшить эколого-экономическое состояние земель, приведена методика оценки инвестиционной привлекательности муниципального образования.

**Ключевые слова:** муниципальные образования, инвестиции, эколого-экономические проблемы.