

новлених відмінностей між ознаками різних об'єктів.

Разом з тим, як зауважує О. Микула, «в умовах України не всі загальноприйняті у світовій практиці оцінки можуть бути застосовані» [1, с. 90]. На нашу думку, з чим цілком можна погодитися, «це особливо стосується ринкового методу». Зокрема, це відсутність достатньої інформації про продаж та її достовірність, а також «відсутність розроблених поправок, які враховували б відмінності оцінюваних земельних ділянок».

Вважаємо, що найвірогіднішу ціну земельних ділянок можна одержати з [1, с. 91] за методичними підходами, що ґрунтуються «на капіталізації чистого доходу та врахуванні витрат на спорудження об'єктів нерухомого майна на земельній ділянці та ґрунтуються на принципах кон'юнктури ринку, найкращого і найефективнішого використання, очікуваних змін та доданої прибутковості» [1, с. 91].

Запропонованим підходом можна значно спростити, а в окремих випадках прийняти термінові рішення щодо експертного оцінювання земель, що матиме вагоме значення для поліпшення трансакційних процесів.

ВИСНОВКИ

Запропоновано методичні підходи до експертного оцінювання земельних ділянок із застосуванням порівняльно-цінового методу та

методу порівняння парами, включаючи експрес-метод оцінювання землі, використання яких забезпечить здійснення трансакцій на ринку земель сільськогосподарського призначення. Запропоновані підходи значно спростять, а в окремих випадках допоможуть прийняти термінові рішення щодо експертного оцінювання земель, що матиме вагоме значення для поліпшення трансакційних процесів.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. *Микула О.Я.* Прогноз використання земель Закарпатської області / О.Я. Микула, В.Ю. Пересоляк, С.С. Радомський // Вісник Львівського нац. аграр. ун-ту: Землепорядкування і земельний кадастр. — 2006. — № 9. — С. 23–27.
2. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок / 11 жовт. 2002 р. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: www.zakon.rada.gov.ua.
3. Диференціальна рента I, диференціальна рента II [Електронний ресурс]. — Режим доступу: pidruchniki.com/1685030339836/.../diferentsialna_renta.
4. Земельний кодекс України: Наук.-практ. коментар. Вид. 4-е, доповнене — Х.: ТОВ «Одісей», 2008. — 624 с.
5. Класифікація і характеристика експертних методів [Електронний ресурс]. — Режим доступу: pidruchniki.com/.../klasifikatsiya_harakteristika_ekspertnih

УДК (332.334:63) 047.64

ШЛЯХИ УДОСКОНАЛЕННЯ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ В СІЛЬСЬКОМУ ГОСПОДАРСТВІ

М.С. Богіра

кандидат економічних наук

професор кафедри управління земельними ресурсами

Львівський національний аграрний університет

У статті розкрито негативні наслідки земельної реформи в Україні та втрата регулятивної функції державою щодо управління земельними ресурсами. Запропоновано шляхи удосконалення управління земельними ресурсами як основи підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення.

Ключові слова: *екологізація землекористування, землеустрій, земельна реформа, система публічного управління, управління земельними ресурсами.*

У всі часи, незалежно від форм власності на землю, ефективність рільництва у сільськогосподарському виробництві насамперед залежить від організаційних заходів, грамотного,

науково обґрунтованого управління земельними ресурсами, активного виконання державою регулятивної функції. Не винятком є і сьогодення.

До 1991 р., коли єдиним власником землі в Україні була держава, то і відношення органів влади до використання земель було відповідним. У державі діяла чітка система контролю і моніторингу щодо використання і охорони земель, в т.ч. і земель сільськогосподарського призначення.

За останні десять років в державі не прийнято жодних законодавчих документів, які б стосувалися вдосконалення земельних відносин, не вироблено політичної лінії державної земельної політики. Загалом, не розроблено стратегію земельних відносин в Україні ні на поточний момент, ні на перспективу. А головним інструментом земельної політики держави, за допомогою якого можна досягти екологічно безпечного та економічно ефективного використання земель, є землеустрій, що, на сьогодні на жаль, відкинуто на задній план. Фактично, припинено системні наукові дослідження проблем землеустрою в мережі державних науково-дослідних та проектних інститутів землеустрою, національній та галузевих академіях наук [1].

Крім того, не функціонує система державного контролю за використанням та охороною земель, не впроваджено ефективного механізму стимулювання землекористувачів за вжиття природоохоронних заходів та інноваційну діяльність.

Питаннями удосконалення управління земельними ресурсами в період проведення земельної реформи займаються відомі науковці цієї галузі, а саме В. Будзак, І. Бистряков, Я. Гадзало, В. Голян, О. Лазарева, А. Мартин, А. Новак, Л. Новаковський, П. Саблук, М. Ступень, А. Сохнич, Р. Тринько, М. Федоров, М. Хвесик, А. Шворак та ін.

Метою статті є обґрунтування теоретико-методичних засад удосконалення управління земельними ресурсами в період проведення земельної реформи. Досягти цього можна лише створивши відповідні економічні і соціальні умови для жителів села, і, насамперед, для власників земельних часток (паїв), яких здебільшого усунули від участі в аграрному виробництві, залишивши виживати на мізерні кошти від оплати орендарів їх землі.

Сучасний стан та особливості управління земельними ресурсами в Україні є наслідком проведення земельної реформи, яка була розпочата Постановою Верховної Ради України «Про земельну реформу» (від 18 грудня 1990 р.). Ефективне управління земельними ресурсами безперечно передбачає технологічне та законодавче забезпечення їхньої вартості і отримання додаткового прибутку [2].

За роки проведення в Україні земельної реформи, держава дедалі менше уваги приділяє управлінню земельними ресурсами, особливо управлінню землями сільськогосподарського призначення, що призвело до стихійності у розвитку сільськогосподарського землекористування, розбалансованості економічних і політичних інтересів та спричинило справжню земельну лихоманку.

Навіть українською політичною елітою було поставлено під сумнів практичну реалізацію земельної реформи, оскільки всі показники зростаючого розчарування були очевидні. Натомість склалися сприятливі умови для процвітання криміналу і корупції у сфері земельних відносин та управління, які руйнують життя людей. Це стало одним із основних чинників різкого спаду виробництва, зростання собівартості, деградації ґрунту, що своєю чергою ще більше ускладнило життя селян [3, с. 235].

Тому нині постала гостра потреба переходу до науково і економічно обґрунтованого управління земельними ресурсами. Для цього слід розробити сучасну його модель, яка вирішуватиме весь комплекс питань раціональної організації використання землі, незалежно від форм власності та господарювання як головного засобу виробництва у сільському господарстві.

Цьому сприятиме застосування нових підходів і технологій до розвитку реформованого агропромислового комплексу, у т.ч. геоінформаційних систем та технологій, рівень розвитку яких впливає й на інфраструктуру геопросторових даних об'єктів землеустрою.

На основі новітніх інформаційних технологій реальними стають: розробка планів і заходів з оперативного й довгострокового управління родючістю ґрунтів і нагляду за посівами сільськогосподарських культур; інвентаризація земельних ресурсів; моніторинг земельних ресурсів; земельний кадастр і бонітування ґрунтів; розробка планів і заходів з охорони й раціонального використання земель; визначення рівня негативного впливу техногенного й радіоактивного забруднення територій [4].

Для Української держави процес з'ясування чи вдосконалення землекористувань є відносно новим і майже не відпрацьованим. Досі не розроблено спеціальної державної політики об'єднання, чи консолідації земельних часток (паїв), але така стратегія вже на часі. Актуальною є і розв'язання проблеми фрагментації землі.

Втрата державою функцій щодо планування стратегії проведення земельної реформи й її управління призвела, по суті, до порушення екологічно сформованого сталого сільськогос-

подарського землекористування. Такий підхід до проведення земельної реформи спричинив негативні зміни в аграрній сфері: втрачено сівоозміни, припинено роботи щодо боротьби з ерозією ґрунтів тощо [5, с. 26].

Тому, передусім, відповідним органам влади потрібно розробити і втілити в життя комплекс організаційних, правових, еколого-економічних та інших заходів, щоб зупинити процеси деградації ґрунтів, створити стійку науково обґрунтовану систему землекористування та підвищити рівень ефективності використання та охорони земель. Одним із основних шляхів, на нашу думку, є складання моделі управління земельними ресурсами, на основі якої можливо розробити програму розвитку земельних відносин на перспективу. Моделювання забезпечує цілісність підходу до вивчення предмета або явища, що, своєю чергою, дає можливість вибудувати систему цілісного управлінського впливу [6].

Проте державні органи не спромоглися розробити Державну програму здійснення земельної реформи, забезпечити комплексність робіт із землеустрою. Недостатньо до цих процесів залучаються наукові розробки вчених і фактично не враховується думка сільгоспвиробників. Усі спроби оптимізувати систему державного управління земельними ресурсами чи створити систему публічного управління за європейськими або світовими стандартами за роки незалежності України завершувалися, зазвичай, зміною назв центрального органу виконавчої влади з питань управління земельними ресурсами, зростанням кількості державних службовців у цих структурах, декларативною підтримкою паростків місцевого самоврядування і регіонального врядування тощо.

Починаючи з перших років незалежності України, питанням охорони земель, особливо сільськогосподарського призначення, стало приділятися дедалі менше уваги з боку держави, а сільськогосподарські товаровиробники майже припинили впроваджувати заходи з охорони ґрунтів. Щоб виправити таку ситуацію, потрібно на законодавчому рівні розробити механізм вилучення земель, які орендарями використовуються незадовільно [7].

Аналіз ведення господарської діяльності сучасними агрогосподарствами, особливо крупними агроформуваннями, свідчить, що у більшості господарств основним документом їх діяльності є бізнес-план, а питання охорони і раціонального використання земель відсувається на другий план або взагалі не беруться до уваги, загалом, не розробляються проекти землеустрою щодо організації використання земель.

Ефективність землеустрою особливо цінних земель виражається, насамперед у можливості класифікації та зонування земель різної якості, що дає змогу малопродуктивні — вилучити для несільськогосподарських цілей, високопродуктивні — залишити в сільськогосподарському обігу. Крім того, вилучаючи малопродуктивні землі і заповнюючи їх вилученням освоєнням родючих, але не раціонально використовуваних земель, ми отримуємо підвищення врожайності завдяки поліпшенню родючості земель, збільшенню виручки сільськогосподарських підприємств [8].

Нині суспільство починає усвідомлювати, що стан економічного розвитку країни прямо залежить від можливості та зацікавленості громад займатися розвитком саме своєї території. Територіальні громади мають перетворитись із об'єкта управління на суб'єкт управління і самостійно формувати рівень своєї спроможності. Все це потребує реформування територіальної організації влади в Україні і термінового удосконалення, відповідно до територіальної реформи, управління земельними ресурсами.

На сьогодні територіальна адміністративна реформа розпочалася фактично у всіх регіонах України. У державі швидкими темпами відбувається об'єднання територіальних громад, що є надзвичайно відповідальним завданням, поставленим перед органами місцевого самоврядування, яке планується реалізувати найближчим часом. Однак, на нашу думку, успішною ця адмінреформа буде лише тоді, коли зміст управління земельними ресурсами об'єднаних територіальних громад буде відповідати інтересам територіальних громад, а земельні перетворення будуть здійснюватись в площині обов'язкових економічних обґрунтувань.

Це спонукає до обов'язкової розробки і виконання цільових державних програм щодо інвентаризації, оцінки екологічного стану сільськогосподарських угідь та розробки проектів землеустрою для кожного, окремо взятого агроформування [9].

Необхідною умовою вдосконалення управління земельними ресурсами в сучасних умовах є правильний вибір форм господарювання на місцевому рівні, у процесі чого буде забезпечено раціональне використання земель, розв'язання екологічних проблем, надходження коштів до місцевого бюджету і, що важливо, — створення робочих місць для селян.

Серед різних форм господарювання, на нашу думку, оптимальною наразі є кооперація власників земельних часток (паїв). Кооперативна форма організації виробничих відносин є найбільш продуктивною, ефективною, конкурентоздатною в сучасних умовах за нинішніх

тенденції світового економічного розвитку. Вона виступає головною рушійною силою економічного прогресу. Їх формування потрібно здійснювати за принципом належності продукції до відповідних ринків незалежно від форм власності на землю і майно [10, с. 167].

Щоб підвищити відповідальність землевласників та землекористувачів за порушення вимог раціонального використання земель, необхідно удосконалити механізм здійснення державного контролю за використанням та охороною земель. Для цього потрібно забезпечити узгодженість вжиття контролюючих заходів та усунути розбіжність функцій контролюючих органів. Разом з тим необхідно забезпечити ефективний контроль з боку держави за раціональним використанням та охороною земель. Зобов'язати землевласників та землекористувачів в обов'язковому порядку виготовляти проекти землеустрою та агротехнічні паспорти полів, заохочуючи до проведення цих заходів частковою компенсацією понесених витрат.

Іншими словами, має бути прийнята державна політика збереження існуючих агроформувань та фермерських господарств, створення сприятливих умов для розвитку сімейних ферм, які мають стати осередком зайнятості сільського населення та розвитку сільських територій. Земельні відносини в Україні повинні спрямовуватись на збереження українського села та розвиток сільських територій, гарантування прав власності на землю та екологізацію землекористування [11].

Відповідно до рекомендацій Європейської економічної комісії ООН з питань управління земельними ресурсами для належного державного управління земельними ресурсами, слід впроваджувати заходи щодо:

- визначення на законодавчому рівні сутності землі, форм і характеру власності, форм користування і прав на землю, обмежень і зобов'язань, які повинні реєструватися;
- комерційного використання системи управління земельними ресурсами відповідно до довгострокової фінансової моделі, системи нормативно-правового регулювання та адміністративного управління, а також орієнтації системи управління земельними ресурсами на задоволення попиту споживачів;
- забезпечення прозорості діяльності системи управління земельними ресурсами, надійного, вільного, з низькими витратами доступу до земельної інформації всіх суб'єктів ринку [12].

ВИСНОВКИ

На сьогодні назріла невідкладна необхідність розробити і прийняти на законодавчому рівні нову сучасну ідеологію державної зе-

мельної політики, виробити нові підходи до управління земельними ресурсами, створити систему публічного управління земельними ресурсами за європейськими чи кращими світовими стандартами, особливу увагу приділивши управлінню землями сільськогосподарського призначення.

Удосконалення управління земельними ресурсами, і особливо землями сільськогосподарського призначення, наразі є нагальною необхідністю для збереження насаперед селян і села. Для цього потрібно забезпечити підвищення ефективності використання земель та прибутковості галузі сільського господарства загалом, а це можливо лише за правильного управління сільськогосподарським виробництвом, особливо в аспекті управління земельними ресурсами, організації різних форм господарювання. Пришвидшити ці процеси можна за умови активного впровадження ІС-технологій у практику управління земельними ресурсами та використання ринкових інструментів розвитку земельних відносин.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Мартин А. Землеустрій в Україні: сьогодення та майбутнє / А. Мартин // Землевпорядний вісник — 2016. — № 8. — С. 10–13.
2. Сохнич А.Я. Розробка фінансового інструментарію стабільності вартості земельних ресурсів / А.Я. Сохнич, С.А. Сохнич, К.О. Чередник // Збалансоване природокористування. — 2017. — № 3. — С. 92–96.
3. Лазарева О.В. Теоретико-методологічні засади стратегії розвитку сільськогосподарського землекористування в регіоні: теорія, методологія, практика: [монографія] / О.В. Лазарева. — Миколаїв: Вид-во ЧДУ ім. Петра Могили, 2015. — 304 с.
4. Богіра М.С. Застосування геоінформаційних систем і технологій для організації раціонального використання та охорони земель / М.С. Богіра // Екологічні, технологічні та соціально-економічні аспекти ефективного використання матеріально-технічної бази АПК: Матеріали Міжнародного науково-практичного форуму (Львів, 17–18 вересня 2008 р.). — Львів: Львів. нац. агро-університет, 2008. — С. 471–474.
5. Довідник із землеустрою / за ред. Л.Я. Новакоського. — 4-те вид., перероб. і доп. — К.: Аграр. наук, 2015. — 492 с.
6. Моделювання систем управління земельними ресурсами: [Електрон. ресурс]. — Режим доступу: <http://www.smcae.kiev.ua/library=book&id=75>
7. Богіра М.С. Вплив ринкової економіки на раціональне використання земель / М.С. Богіра // Збалансоване природокористування. — 2017. — № 1. — С. 88–91.

8. *Stupen M.* Development of land planning of especially valuable lands in agriculture / M. Stupen // MOTROL. Commission of Motorization and Energetics in Agriculture. — 2017. — Vol. 19. — No. 1. P. 49–54.
9. *Богіра М.С.* Особливості створення агроформувань у ринкових умовах / М.С. Богіра // Економіст. — 2016. — № 1. — С. 29–30.
10. *Новак А.Я.* Як підняти українську економіку: монографія / А.Я. Новак. — Вид. 5-те, доп. — К.: ТОВ «Інпрес», 2015. — 432 с.
11. *Богіра М.С.* Шляхи збереження українського села в умовах «холдинізації» сільськогосподарського виробництва / М.С. Богіра // Вісник Львівського національного аграрного університету: економіка АПК. — 2017. — № 24 (2). — С. 109–114.
12. «Постанова КМУ від 7 червня 2017 р. № 413». Деякі питання удосконалення управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними. // Урядовий кур'єр. — № 112. — 2017 — 17 червня.

УДК 634.8.047

РОЛЬ АГРОХОЛДИНГІВ У СТРУКТУРІ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ УКРАЇНИ

О.І. Бочко

кандидат економічних наук

доцент кафедри геодезії і геоінформатики

Львівський національний аграрний університет

У статті проведено порівняльний аналіз структури земельних ресурсів України та світу. Обґрунтовано, що більшість пайовиків України готові до продажу земельної ділянки, проте деякі планують реалізувати лише певну її частину. Виявлено особливості природно-ресурсної бази, серед яких нерівномірність структури розміщення земельних ресурсів та співвідношення родючих земель на території країни; розбіжність між основним розміщенням продуктивних сил, розселенням людей, а також між розміщенням паливно-енергетичних, водних, лісових ресурсів у межах країни; високий рівень концентрації головних видів промислових ресурсів на невеликій кількості їх джерел. Досліджено процес створення агрохолдингів та виявлено їх роль в структурі земельних ресурсів України. Обґрунтовано, що саме завдяки агрохолдингам зросла врожайність пшениці, що сприяло збільшенню обсягів експорту цієї продукції.

Ключові слова: земельні ресурси, агрохолдинги, земельний фонд, ринок землі, природно-ресурсна база.

Для сучасного стану економічного розвитку особливого значення набуває раціональне розміщення продуктивних сил, що надає змогу досягти найбільшої ефективності виробництва, отримувати максимальний прибуток за дбайливого, раціонального використання природно-ресурсного потенціалу, збереження та поліпшення екологічних умов життя населення. У цьому важливе значення має комплексне використання земельних ресурсів.

Територіальне розміщення України, її земельно-ресурсний потенціал мають значний попит на світовому ринку землі. Тільки частка земельного фонду України належить агрохолдингам — це переважно сільськогосподарські землі. Проблеми відтворення та охорони земельно-ресурсного потенціалу досліджували вітчизняні та закордонні вчені. На особли-

ву увагу заслуговують праці В. Андрійчука, Д. Бабміндри, І. Бистрякова, Ю. Білика, В. Борисова, В. Будзяка, В. Горлачука, А. Даниленка, Б. Данилишина, Д. Добряка, С. Дорогунцова, Л. Новаковського, М. Павлишенка, П. Саблука, А. Сохничка, М. Ступеня, А. Третяка, М. Хвесика, А. Чупіса, О. Шпичака, М. Шурика, А. Юрченка, В. Юрчишина, І. Якушика та ін. Проте поза увагою дослідників залишилось визначення ролі агрохолдингів у структурі земельних ресурсів України.

Мета статті полягає в обґрунтуванні ролі агрохолдингів у структурі земельних ресурсів.

Земельні ресурси є головним надбанням України, складовою її природного багатства. Родючі землі сільськогосподарського призначення України слід розглядати як безцінний ресурс з виробництва конкурентоспромож-