

ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНІ ІНСТРУМЕНТИ ЕФЕКТИВНОГО УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯМ

У статті наведено докази незадовільного стану земельних ресурсів в Україні та обґрунтовано необхідність підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення через впровадження організаційно-економічних інструментів. Доведено недостатнє висвітлення змісту організаційно-економічних інструментів системи управління землекористуванням на сучасному етапі. Розкрито сутність і зв'язки організаційно-економічних інструментів за методами впливу на систему управління землекористуванням, що забезпечить досягнення синергетичного ефекту раціоналізації землекористування.

Ключові слова: землекористування, ефективність, організаційно-економічні інструменти, синергетичний ефект.

В статье приведены доказательства неудовлетворительного состояния земельных ресурсов в Украине и обоснована необходимость повышения эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения через внедрение организационно-экономических инструментов. Доказано недостаточное освещение содержания организационно-экономических инструментов системы управления землепользованием на современном этапе. Раскрыты суть и связи организационно-экономических инструментов по методам влияния на систему управления землепользованием, что обеспечит достижение синергетического эффекта рационализации землепользования.

Ключевые слова: землепользование, эффективность, организационно-экономические инструменты, синергетический эффект.

The article provides the proofs of the unsatisfactory state of the land resources in Ukraine. The necessity for the increase of efficiency of the use of agricultural earths by means of organization and economic instruments is grounded. The author proves insufficient illumination of the contents that organization and economic instruments of land-tenure control system have in modern times. The essence and links of organizational and economic instruments are exposed through the methods of influence on the land-tenure control system. It will help to achieve the synergy effect of the rationalization of land-tenure.

Key words: land-tenure, efficiency, organization- economic instruments, synergetics effect.

Постановка проблеми. Проведення земельної реформи в Україні орієнтованої на перехід до ринкових відносин призвели до порушення структури земельних угідь, послаблення конкурентоспроможності земле-користування. Майже половина (42,1 %) орних земель знаходиться на ерозійно небезпечних площах [11, с. 9], у результаті чого середньорічний змив ґрунту в області сягає понад 13 т/га [18, с. 2].

Екстенсивне використання орних земель призводить до зниження родючості ґрунтів через їх переущільнення, втрату водопроникності, аераційної здатності та інших негативних явищ, що відбуваються у ґрунті [18, с. 2]. Значної шкоди земельні ресурси зазнають через забруднення ґрунтів викидами промисловості (важкі метали, кислотні дощі тощо) та використання засобів хімізації в аграрному секторі [22, с. 2].

Сучасний стан земельних ресурсів є кризовим, земельні відносини не врегульовані, відсутні механізми та інструменти ефективного управління землекористуванням.

Основними причинами незадовільного стану земельних ресурсів в Україні є відсутність науково обґрунтованої методології їх використання, в результаті чого стратегія максимального залучення земель до активного обробітку стала пріоритетним напрямком «розвитку» аграрного сектора. У зв'язку з цим, виникає необхідність формування концепції організаційно-економічних інструментів управління землекористуванням, які забезпечать умову раціонального використання і охорони земель.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблемам ефективного управління землекористуванням в аграрному секторі економіки присвячено праці відомих вітчизняних вчених. Зокрема, в працях В.В. Горлачука [2; 3] висвітлюються теоретико-методичні засади та методологічні положення управління землекористуванням. Проблеми підвищення ефективності використання природно-ресурсного потенціалу, Б.М. Данилишин [17] розглядає через призму вдосконалення земельних відносин. У працях Д.С. Добряка [5] акцентується увага на формуванні концепції еколого-безпечного використання землі, А.С. Даниленко [4] надає пріоритетну роль земельним ресурсам у розвитку продовольчого ринку, В.М. Кривов [10] у своїх працях приділяє увагу питанням раціонального використання землі на основі економічних важелів, В.Я. Месель-Веселяк та М.М. Федоров [12] обґрунтовують необхідність реформування відносин власності у земле-користуванні. Праці Л.Я. Новаковського [16] присвячені, переважно, проблемам правового забезпечення управління земельними ресурсами. У працях А.Я. Сохничка [2] розглядаються питання земельного менеджменту, моніторингу земель. У дослідженнях М.Г. Ступеня [22] висвітлюються еколого-економічні аспекти використання земельних ресурсів. Третяк А.М. [23] досліджує пріоритетні напрямки розвитку земельних відносин, які базуються на регулюванні відносин власності.

Традиційна методологія досліджень проблем раціоналізації землекористування цими вченими не в повній мірі відображає організаційно-економічні інструменти управління процесом використання земель сільськогосподарського призначення, що і визначає актуальність їх поглибленого дослідження.

Ціль статті постає у систематизації організаційно-економічних інструментів, що забезпечують ефективне управління аграрним землекористуванням в умовах ринкової економіки.

Виклад основного матеріалу. Феномен землекористування за своєю природою носить неоднозначний характер. У цьому зв'язку існує об'єктивна необхідність систематизації термінологічної лексики, що

забезпечить однозначність розуміння процесів, які мають місце у природі й суспільстві.

В економічному сенсі під землекористуванням слід розуміти суспільні відносини, пов'язані з використанням землі. В юридичному контексті – це види, форми і порядок використання землі. Проте вважаємо, що суть землекористування не можна розглядати окремо з точки зору економічної і юридичної складової. Це має бути їх синтез. Відтак, землекористування набуває більш розширеного і об'ємнішого визначення: це земельна ділянка, яка передана у власність або надана в користування суб'єкту господарювання для певних цілей та має фіксоване місцерозташування, точні границі та визначену площу [8, с. 58].

Необхідною умовою раціонального використання і охорони земель є ефективне управління землекористуванням. Водночас однозначне визначення цього поняття відсутнє. Так, управління землекористуванням трактують як цілеспрямований, планомірний вплив суб'єкта управління на земельну ділянку з метою підтримання її стійкого стану або переведення в новий бажаний стан [11, с. 5], або, що, на нашу думку, є більш точним визначенням, як «здійснення цілеспрямованої дії на землю як засіб виробництва, просторовий базис, середовище довкілля, а також на користувачів землі, функціонування яких є обов'язковою умовою будь-якого процесу виробництва та задоволення соціально-економічних потреб суспільства залежно від ефективного використання земельних ресурсів» [10, с. 66].

Підґрунтям дослідження організаційно-економічних інструментів управління землекористуванням є визначення понятійного апарату. При цьому для розуміння суті і змісту організаційно-економічних інструментів, на нашу думку, слід використати прийом декомпозиції, тобто розділення системи на системи нижчого рівня.

Розглядаючи поняття, що таке інструмент і як він впливає на розв'язання проблеми раціоналізації землекористування, то його часто вважають засобом для досягнення мети [20]. Організація – це організованість, добре, планомірне, продумане облаштування, внутрішня дисципліна [19, с. 368]. Економіка – це сукупність виробничих відносин, що відповідають даному ступеню розвитку продуктивних сил суспільства, переважний спосіб виробництва у суспільстві [20, с. 738].

Обґрунтовуючи оптимальний варіант поєднання цих понять, можна зробити висновок, що організаційними інструментами управління землекористуванням є система засобів впливу на землекористування для досягнення організованого, планомірного середовища функціонування суб'єктів господарювання на землі. До блоку організаційних інструментів (рис. 1), відносяться три групи інструментів: ринкової інфраструктури, нормативно-правового забезпечення та контролю за використанням землі.

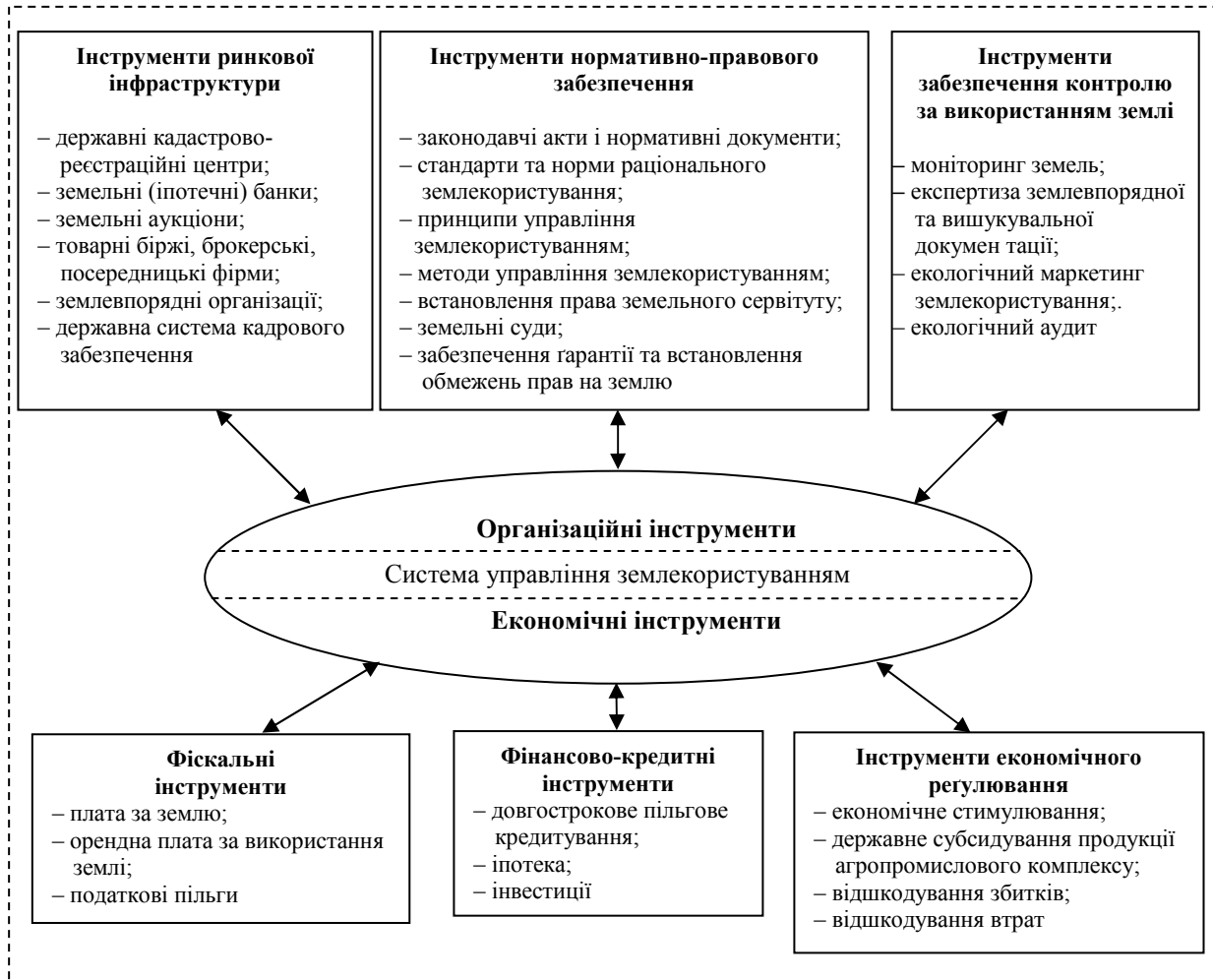


Рис. 1. Організаційно-економічні інструменти системи управління землекористуванням

До першої групи інструментів відносяться державні кадастрово-реєстраційні центри, земельні (іпотечні) банки, земельні аукціони, товарні біржі, брокерські, посередницькі фірми, землевпорядні організації, державна система кадрового забезпечення.

До другої групи – законодавчі акти і нормативні документи, стандарти та норми раціонального землекористування, принципи управління землекористуванням, методи управління землекористуванням, право земельного сервітуту, земельні суди, інструменти забезпечення гарантії та встановлення обмежень прав на землю.

До третьої групи інструментів відносяться моніторинг земель, експертиза землевпорядної та вишукувальної документації, екологічний маркетинг землекористування, екологічний аудит.

Економічними інструментами управління землекористуванням є система засобів впливу на землекористування, які мають на меті досягнення умов раціонального використання і охорони землі. До блоку економічних інструментів відносяться групи фіскальних, фінансово-кредитних та інструментів економічного регулювання. У свою чергу, до групи фіскальних інструментів належать плата за землю, орендна плата за використання землі, податкові пільги. До групи фінансово-кредитних інструментів належать довгострокове пільгове кредитування, іпотека, інвестиції. Групу інструментів

економічного регулювання представляє економічне стимулювання, державне субсидування продукції агропромислового комплексу, відшкодування збитків та втрат.

Отже, з позиції державного управління організаційно-економічні інструменти – це система організаційних та економічних засобів впливу на землекористування, що забезпечують високу соціально-економічну та екологічну ефективності.

Очевидно, коли мова йде про інструменти ефективного управління землекористуванням вважаємо за доцільне зупинитись на характеристичі кожного з них.

У цьому зв'язку звернемо увагу, що формування нового етапу розвитку земельних відносин ініціює створення системи державної реєстрації землі. Важливе значення для запровадження такої системи має прийняття Кабінетом Міністрів України Програми створення автоматизованого ведення державного земельного кадастру. З метою її реалізації 06.05.1998 р. Держкомзему України було доручено запровадити в складі державного земельного кадастру систему реєстрації землі і прав на неї [3, с. 329].

Результатом цього, стало створення Центру державного земельного кадастру при Держкомземі України та регіональних центрів (офісів), відзначимо,

що у складі центру державного земельного кадастру є 27 філій, 557 реєстраційних офісів [15, с. 33]. В Україні нині такими центрами вже виконано великий обсяг робіт зі складання індексних карт України, реєстрації земельних ділянок і прав власності на них та ін. [3, с. 329].

Земельним (іпотечним) банкам, як інструменту ринкової інфраструктури, належить важливе місце в системі управління земельними ресурсами. Хоча нині в Україні земельні банки ще не створені, все ж їх треба розглядати як фінансові організації, які проводитимуть кредитування, здійснюватимуть операції, пов'язані з обігом земельних ділянок тощо [3, с. 324]. Земельні банки спільно з податковою інспекцією повинні контролювати правильність розрахунків земельного податку та орендної плати за землю, щоб запобігти зловживанням у цій сфері [3, с. 324].

Управлінська діяльність у сфері аграрного землекористування пов'язується із такою складовою ринкової інфраструктури, як аукціони, завдання яких полягає у регулюванні процедур здійснення продажу землі, забезпеченні їх прозорості, що сприятиме запобіганню корупції, створить ринкові механізми ціноутворення, підвищить платіжну дисципліну на ринку земель, залучить громадян та юридичних осіб, до продажу земельних ділянок.

Досвід розвинутих країн Європи та США свідчить, що ефективність управління землекористуванням значною мірою забезпечується такими інструментами ринкової інфраструктури, як товарні біржі, брокерські, посередницькі та інші фірми [3, с. 332].

Діяльність товарних бірж, яка здійснюється згідно із Законом України «Про товарну біржу» від 10.12.1991 року, полягає у наданні послуг в укладанні біржових угод, виявленні попиту і пропозицій на земельні ділянки, вивченні, упорядкуванні і сприянні обігу земельних ділянок і пов'язаних із ними торговельних операцій є необхідною складовою ринкової інфраструктури. Біржі виступають у ролі організатора ринку і стають барометром економічного стану, ділової активності та політичної стабільності. При цьому біржова торгівля не є місцем торгівлі товаром, а торгівлі правами на товар (землю, сільськогосподарські продукти тощо). Біржі мають своїм завданням виключити можливість монопольного впливу на формування ціни землі. У свою чергу, біржові брокери відстежують якість запропонованих земельних ділянок, платоспроможність покупця, пропонують альтернативні умови контрактів та здійснюють будь-які інші дії, що не суперечать інтересам клієнтів. У роботі біржі можуть брати участь і посередницькі фірми, які за певну винагороду пропонують можливість укладання контрактів між покупцем і продавцем земельних ділянок [3, с. 332].

Землевпорядні організації мають своїм завданням проведення землеустрою територій

підприємств, установ і організацій із метою створення умов для сталого розвитку землекористування та встановлення обмежень і обтяжень (земельних сервітутів) у використанні та охороні земель [3, с. 303]. За допомогою землеустрою втілюються в життя законодавчі акти, нормативні документи, які регламентують порядок і спосіб використання та охорони землі. Тільки через землеустрій держава виступає гарантом рівноправності державної, приватної і комунальної форм власності, забезпечує організацію раціонального використання і охорони земель [3, с. 304]. Успішне функціонування системи управління земельними ресурсами визначається наявністю кваліфікованих кадрів на всіх рівнях вертикальної ієрархії державних земельних органів [3, с. 153].

У зв'язку з цим, буде справедливо відзначити, що нині проводиться підготовка і перепідготовка фахівців управлінського апарату в багатьох вищих навчальних закладах України. Випускники цих закладів досить успішно вирішують проблеми управління земельними ресурсами. Вони володіють глибокими знаннями із землеустрою, земельного кадастру, ГІС-технологій, земельного маркетингу, менеджменту [3, с. 154].

Водночас заслуговують на поглиблене наукове пізнання організаційні інструменти групи нормативно-правового забезпечення.

У цьому зв'язку відзначимо, що з початку земельної реформи, проголошеної 18 грудня 1990 року постановою Верховної ради УРСР «Про земельну реформу» в Україні прийнято понад сто законодавчих документів із питань управління використанням і охороною земель, кожний з яких доповнює один одного, представляючи тактику реалізації земельної реформи. Ці правові акти служать базою, на підставі якої формується цілісний масив законодавства, що справляє свій вплив на прийняття управлінських рішень в галузі землекористування [3, с. 123].

Стандартизація і нормування в галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів ставить на меті забезпечення екологічної і санітарно-гігієнічної безпеки громадян шляхом прийняття відповідних нормативів і стандартів, які визначають вимоги до якості землі, допустимого антропогенного навантаження на ґрунти та окремі території, допустимого сільськогосподарського освоєння земель тощо. Згідно зі Земельним кодексом України, нормативи встановлюються за такими показниками: оптимальне співвідношення земельних угідь, якісний стан ґрунтів, гранично допустиме забруднення ґрунтів, показники деградації земель та ґрунтів.

У системі управління землекористуванням важлива роль належить принципам, які являють собою об'єктивні правила управлінської поведінки, що впливають з потреб суб'єкта управління і надходять до нього у вигляді наукового знання, за допомогою якого досягається поставлена мета. У цьому зв'язку основними принципами управління

землекористуванням в умовах відносин ринкового типу є такі: економічного регулювання раціонального землекористування; цільового використання земель; пріоритету сільського господарства на землю; рівноправності всіх форм власності і господарювання на землі; гарантії права власності на землю; регіонального підходу; недоторканності права власності на землю; пріоритету екології над економікою; врахування людського фактора; ринкових відносин; державного протекціонізму і регулювання господарської діяльності; агломерації (злиття) капіталів; поглибленого вивчення земельних ресурсів; комплексності і планованості; системності; врахування історичного досвіду господарювання; етичності; інформаційного забезпечення та ін. [3, с. 66-67].

Головне призначення методів управління землекористуванням – це забезпечення гармонії індивідуальних та суспільних інтересів, що виникають у результаті господарського використання землі. При цьому виділяють три групи методів управління землекористуванням: адміністративні, економічні [3, с. 72-75] та соціально-психологічні.

Адміністративні методи, які засновані на владній природі державного управління, застосовує адміністрація організації чи установи. Кожний орган управління наділений певними повноваженнями, в результаті чого може впливати на підлегли йому структури, визначати завдання, застосовувати ті чи інші заходи впливу.

При економічних методах управління виробництво гнучкіше і швидше реагує на зміни суспільних потреб. Суб'єкти управління, отримавши більше прав, мають можливість зосередитись на стратегічних питаннях прогнозування та планування розвитку економіки країни в цілому.

Соціально-психологічні методи управління, завданням яких є зміє управління настроєм підлеглих, задоволення потреб їхнього духовного життя відрізняються індивідуальною спрямованістю. Вони відіграють важливу роль у системі управління земельними ресурсами, оскільки базуються на знанні, грамотному і вмілому використанні психологічних якостей конкретного працівника, демонструючи відмінні результати без значного фінансування.

Згідно із статтею 98 Земельного кодексу України, право земельного сервітуту – це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою. Встановлення земельного сервітуту не позбавляє власника земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут прав володіння, користування та розпоряджання нею. Земельні сервітуту можуть встановлюватися з метою: права проходу та проїзду на велосипеді; права проїзду на транспортному засобі по наявному шляху; права прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів та ін. [3, с. 116].

Правосуддя в галузі земельних відносин згідно з Конституцією України (ст. 124)

здійснюється виключно судами. Делегування функцій судів, а також привласнення цих функцій іншим органам чи посадовим особам не допускається. Судові рішення ухвалюються судами іменем України та є обов'язковими до виконання на всій її території. [3, с. 108-109].

Умови гарантії права на землю передбачають забезпечення державою громадянам та юридичним особам рівні умови захисту прав власності на землю шляхом: визнання права на землю; відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав; визнання угоди недійсною; визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування; відшкодування заподіяних збитків; застосування інших способів гарантії права на землю [3, с. 89].

Земельний кодекс України передбачає встановлення обмеження (обтяження) прав на земельну ділянку, суть якого полягає в забороні на продаж або інше відчуження певним особам протягом встановленого строку, забороні на передачу в оренду (суборенду), праві на переважну купівлю у разі її продажу, умові прийняття спадщини тільки визначеним спадкоємцем, умові розпочати і завершити будову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених термінів, забороні на провадження окремих видів діяльності, забороні на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту тощо, умові здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги, умові додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт, умові надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому місці та ін. [3, с. 116-117].

До інструментів забезпечення контролю за використанням землі відносяться моніторинг земель, експертиза землевпорядної та вишукувальної документації, екологічний маркетинг землекористування, екологічний аудит.

Метою земельного моніторингу є прогноз змін у землекористуванні, які очікуються від господарської діяльності та наслідків, що можуть виникнути при цьому [3, с. 313].

У механізмі управління землекористуванням важлива роль відводиться державній землевпорядній та вишукувальній експертизі, завданням якої є перевірка відповідності проектної документації вимогам чинного законодавства, підвищення якості проектної документації, впровадження передових методів проектування на основі досягнень науково-технічного прогресу, підготовка об'єктивних та обґрунтованих висновків державної землевпорядної та вишукувальної експертизи. Правові, організаційні і фінансові основи здійснення державної експертизи землевпорядної та вишукувальної документації та порядок її проведення визначаються Законом України «Про

державну експертизу земельпорядної документації» від 17 червня 2004 року № 1808-IV, Земельним кодексом України та іншими законодавчими актами та нормативними документами [3, с. 85].

У контексті заходів підвищення конкурентоспроможності землекористувачів важливе місце належить екологічному маркетингу, який, за словами О. Садченко, С. Харічкова [14, с. 150], представляє «... не тільки забезпечення максимального зростання споживання, розширення споживчого вибору, задоволення споживача і максимального зростання якості життя, а також – підтримку стійкого, збалансованого розвитку територій, збереження високої якості навколишнього природного середовища».

Серед інструментів забезпечення контролю за використанням землі, екологічний аудит відіграє не останню роль, тому що дозволяє визначити здатність певної технологічної системи виробляти екологічно чисту продукцію, визначити ступінь привабливості виробництва і території для інвестицій. У сферу повноважень екологічного аудиту входить також оцінка управління оточуючим середовищем і природокористуванням [11, с. 107].

Зосереджуючись на фіскальній групі інструментів, зміст яких приведено на рис. 1 відзначимо, насамперед, важливість такого інструменту як плата за землю, яка відповідно до Законів України «Про внесення змін і доповнень до Закону України «Про плату за землю» запроваджується з метою формування джерел коштів для фінансування заходів щодо раціонального землекористування і охорони земель, підвищення родючості ґрунтів, ведення державного земельного кадастру, здійснення землеустрою та моніторингу земель, розвитку інфраструктури населених пунктів. При цьому, розмір плати за землю залежить від величини грошової оцінки земель, яка визначається на основі рентного доходу, що утворюється при виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки, проведеної ще у 1988 році. Проте у зв'язку із зміною економічної системи орієнтованої на формування ринкових відносин існуюча грошова оцінка землі починає втрачати своє функціональне призначення, а тому вимагає вдосконалення. При цьому, грошова оцінка землі має визначатися не за результатами економічної діяльності суб'єктів господарювання, а за балами бонітету ґрунту.

У цьому зв'язку, на нашу думку, розмір плати за землю має переглядатись через кожних 4-5 років, з метою адекватного реагування на макрооточення і внутрішнє середовище агроформувань, бути гнучкою, мотивуючи суб'єктів господарювання до підвищення еколого-економічної ефективності управління землекористуванням.

Стосовно орендної плати за землю, власне, є всі підстави вважати її важливим економічним інструментом управління землекористуванням, оскільки оренда землі дозволяє використовувати

«чужі» земельні ділянки, не витрачаючи значних сум коштів на їх придбання.

Окремої уваги заслуговують податкові пільги, які поширюються у випадках сільськогосподарського освоєння територій або для компенсації суб'єктам господарювання витрат на заходи з метою підвищення якісних параметрів ґрунтового покриву.

Звернемо увагу, що одним із дієвих інструментів управління землекористуванням є довгострокове пільгове кредитування. Ця умова є визначальною для організації господарської діяльності на землі, оскільки специфіка аграрного бізнесу відрізняється довгим циклом виробництва, у зв'язку з чим, кредит може бути повернений кредитором лише після збору врожаїв, тобто через 1-2 роки.

Останнім часом в українському суспільстві ведеться жваве обговорення питань щодо впровадження кредитування на основі застави земель. Прийнятий Верховною Радою України 5 червня 2003 року закон «Про іпотеку» регулює відносини, пов'язані з виникненням, існуванням та припиненням іпотеки. Потреба в отриманні іпотечних кредитів є наболілим питанням для аграріїв, оскільки завдяки їм можна забезпечити розширення обсягів сільськогосподарського виробництва та оновлення виробничих фондів, для забезпечення сталого розвитку галузі. Нині близько 64 % сільськогосподарських підприємств в Україні потребують довгострокових кредитів, близько 16 % – середньострокових і лише 10 % – короткострокових [21, с. 124].

Земельна реформа, головне завдання якої – підвищити ефективність використання землі, забезпечити економічне зростання країни, має сенс тільки за умови активного використання такого важливого фінансово-кредитного інструменту, як інвестиції. Інвестиційна діяльність є вирішальною ланкою всієї економічної, в тому числі земельної політики держави.

До інструментів групи економічного регулювання належить економічне стимулювання раціонального землекористування, державне субсидування суб'єктів господарювання на землі, відшкодування збитків, зумовлених порушенням чинного законодавства, та відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва.

Стимулювання раціонального землекористування здійснюються шляхом виділення коштів власникам землі і землекористувачам з метою компенсації тих витрат, які спрямовуються на: підвищення родючості ґрунтів і запобігання негативним явищам у землекористуванні; виробництво екологічно чистої, суспільно необхідної продукції. Таке стимулювання суб'єктів господарювання на землі є рушійною силою підвищення ефективності використання земельних ресурсів.

Важливе значення для розвитку ефективного землекористування відіграє державне субсидування суб'єктів господарської діяльності на землі.

Цінним джерелом цього є досвід країн Європи та світу. Так в Японії – 70 % доходів фермерів становлять дотації держави, в країнах ЄС – понад 50 %, в Канаді – 40 %, в США – 25 % [9, с. 14]. Проте, якщо в Україні в 2006 році державне субсидування на один гектар сільськогосподарських угідь складало 67,2 грн [13, с. 61], то у США – 183 дол, Канаді – 102 дол [6, с. 15], що, у свою чергу, переконливо свідчить про недооцінку важливості розвитку аграрного сектора економіки.

Власники землі та землекористувачі мають право на відшкодування збитків, заподіяних внаслідок вилучення (викупу) сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісогосподарським виробництвом; тимчасового зайняття сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для інших видів використання та ін.

Відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва відбувається внаслідок: обмеження у землекористуванні та погіршення якості земель; вилучення (викупу) сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень, перелогів, сінокосів, пасовищ), лісових земель та чагарників для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісогосподарським виробництвом та ін. Втрати сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва компенсуються незалежно від відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам [7].

Висновки. В результаті проведених досліджень можна зробити висновок, що низька ефективність системи управління земельними ресурсами зумовлена недостатнім використанням організаційно-економічних інструментів.

У цьому зв'язку до блоку організаційних інструментів відносяться група інструментів ринкової інфраструктури: державні кадастрово-реєстраційні центри; земельні (іпотечні) банки; земельні аукціони; товарні біржі, брокерські, посередницькі фірми; землевпорядні організації; державна система кадрового забезпечення, група інструментів нормативно-правового забезпечення: законодавчі акти і нормативні документи; стандарти та норми раціонального землекористування; принципи управління землекористуванням; методи управління землекористуванням; встановлення права земельного сервітуту; земельні суди; інструменти забезпечення гарантії та встановлення обмежень прав на землю, група інструментів забезпечення контролю за використанням землі: моніторинг земель; експертиза землевпорядної та вишукувальної документації; екологічний маркетинг землекористування; екологічний аудит.

До блоку економічних інструментів відносяться група інструментів фіскальної групи: плата за землю; орендна плата за використання землі; податкові пільги, інструменти фінансово-кредитної групи: довгострокове пільгове кредитування; іпотека; інвестиції, інструменти групи економічного регулювання: економічне стимулювання; державне субсидування; відшкодування збитків та втрат.

При застосуванні цих інструментів, досягається синергетичний ефект раціоналізації землекористування, їх комплексна реалізація дозволить подолати незадовільний стан землекористування та отримати якісні зрушення української економіки. Отримані результати можуть бути використані органами державного управління у сфері регулювання земельних відносин при розробленні програм переходу до сталого аграрного землекористування.

ЛІТЕРАТУРА

1. Бредіхін О. Економічні проблеми охорони земель в Україні / О. Бредіхін // Землевпорядний вісник. – 2007. – № 5. – С. 37-39.
2. Горлачук В.В. Управління земельними ресурсами: [навчальний посібник] / В.В. Горлачук, В.Г. В'юн, А.Я. Сохнич. – Миколаїв: Вид-во МФ НаУКМА, 2002. – 316 с.
3. Горлачук В.В. Управління землекористуванням / Горлачук В.В. – Миколаїв: Вид-во «Ліон», 2006. – 376 с.
4. Даниленко А.С. Роль земельних ресурсів у розвитку продовольчого ринку в Україні / А.С. Даниленко // Економіка АПК.– 2004. – № 3. – С. 15-19.
5. Добряк Д.С. Класифікація та екологобезпечне використання сільськогосподарських угідь / Добряк Д.С., Канаши О.П., Розумний І.А. – К.: Ін-т землеустрою УААН, 2001. – 308 с.
6. Збарський В. Фермерське господарство Канади / В. Збарський // Бухгалтерія в сільському господарстві. – 2008. – № 14 (215). – С. 10-16.
7. Земельний кодекс України: за станом на 1 січ. 2002 р. / Державний комітет по земельних ресурсах України. – Офіц. вид. – Урядовий кур'єр. – 2001. – № 211-212.
8. Землеустроительное проектирование / Под ред. В.Д. Кирихина – М.: Колос, 1976. – 528 с.
9. Канінський П.К. Тенденції розвитку фермерства в країнах з ринковою економікою / П.К. Канінський // Вісник аграрної науки Причорномор'я. Випуск 3. – 2005. – С. 8-17.
10. Кривов В.М. Сучасні проблеми землекористування через економічні важелі / В.М. Кривов // Вісник аграрної науки. – 2008. – № 3. – С. 65-67.
11. Лазарева О.В. Формування економіко-екологічного механізму управління землекористуванням: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук.: спец. 08.00.06 «Економіка природокористування та охорони навколишнього середовища» / Національний гірничий університет. – Дніпропетровськ, 2007. – 19 с.

12. Месель-Веселяк В.Я. Форми господарювання і земельні відносини в сільськогосподарському виробництві України / В.Я. Месель-Веселяк, М.М. Федоров // Економіка АПК. – 1996. – № 2. – С. 12-19.
13. Могильний О.М. Конкурентні переваги аграрних секторів України та Польщі / О.М. Могильний, Н.А. Герасименко // Економіка і прогнозування. – 2007. – № 4. – С. 55-74.
14. Мозгова М.В. Стратегічні орієнтири розвитку екологічного маркетингу землекористування / М.В. Мозгова // Наукові праці. – 2008. – Т. 89. Вип. 76. – С. 150-157.
15. Момотенко С. Єдина система державної реєстрації / С. Момотенко // Землевпорядний вісник. – 2006. – № 1. – С. 31-33.
16. Новаковський Л.Я. Стан законодавчого забезпечення земельної реформи та її соціальні наслідки в Україні / Л.Я. Новаковський // Землевпорядний вісник. – 1998. – № 4. – С. 3-7.
17. Природно-ресурсний потенціал сталого розвитку України / [Б.М. Данилишин, С.І. Дорогунцов, В.В. Міщенко та ін.]. – К.: РВПС України, 1999. – 716 с.
18. Програма розвитку земельних відносин Миколаївській області на 2007-2010 роки. Затверджена рішенням Миколаївської обласної ради № 4 від 16 березня 2007 р. – Миколаїв, 2007. – 38 с.
19. Словарь русского языка: Ок. 57000 слов / Под ред. Н.Ю. Шведовой. – 20-е изд., стереотип. – М.: Рус. Яз., 1998. – 750 с.
20. Словник іншомовних слів / За ред. О.С. Мельничука. – К., 1998.
21. Смолінська С.Д. Організаційно-економічні передумови запровадження іпотеки сільськогосподарських земель в Україні / С.Д. Смолінська // Економіка АПК. – 2006. – № 2. – С. 122-126.
22. Ступень М.Г. Впровадження єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок та нерухомого майна / М.Г. Ступень, Л.Ф. Кисіль // Економіка АПК. – 2004. – № 9. – С. 23-26.
23. Третяк А.М. Зміна пріоритетів земельної реформи у зв'язку з удосконаленням економічних відносин власності на землю / А.М. Третяк // Вісник аграрної науки. – 2008. – № 2. – С. 5-9.

Рецензенти: Уланчук В.С., д.е.н., професор;
Мармуль Л.О., д.е.н., професор.

© Горлачук В.В., Астремський А.В., 2008

Надійшла до редакції 10.12.2008 р.