

зацію й обмін базами даних, формування чіткої інформації щодо моніторингу плати за землю, використання земель.

Використання геоінформаційних систем задовольнить ключові механізми вирішення взаємопов'язаних правових, техніко-економічних, організаційно-господарських заходів держави, що спрямовуються на регулювання земельних відносин, організацію раціонального, еколого безпечного використання та охорони земель в інтересах українського суспільства, шляхом розв'язання цих заходів по вивченню і картографуванню земельних ресурсів, здійснення державного контролю за використанням земель та їх моніторинг, ведення державного земельного кадастру тощо.

### СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Інформаційні технології та комп'ютерна інженерія [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://itce.vntu.edu.ua>.
2. Національна сільськогосподарська бібліотека Національної академії аграрних наук [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://base.dnsgb.com.ua>.
3. Боклаг В.А. Вдосконалення державної інформаційної системи моніторингу якісного стану земель / В.А. Боклаг // Держава та регіони. Серія: Державне управління. — 2007. — № 4. — С. 22–27.
4. Часопис картографії [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://maptimes.inf.ua>.
5. Шипулін В.А. Основні принципи геоінформаційних систем / В.А. Шипулін. — Харків: ХНАМГ, 2010. — 315 с.
6. Церклевич Н.Л. Проблеми ведення кадастру нерухомості на території міст / Н.Л. Церклевич // XIV Міжнар. наук.-техн. симпозиум «Геоінформаційний моніторинг навколишнього середовища: GPS і GIS-технології» Алушта, Крим, 3–13 верес. 2009 р.). — Алушта: Львівська політехніка, 2009. — С. 206–213.
7. Дьомін М.М. Актуальні проблеми теорії та методології містобудівних досліджень / М.М. Дьомін // Містобудування та територіальне планування: наук.-техн. зб. — К.: КНУБА, 2009. — Вип. 33. — С. 141–155.
8. Міщенко О.Д. Мультиагентні технології як основа для управління містобудівними системами / О.Д. Міщенко // Містобудування та територіальне планування: Наук.-техн. зб. — К.: КНУБА, 2009. — Вип. 33. — С. 234–244.

УДК 332.3

## КОНЦЕПТУАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ РАЦІОНАЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ НА РЕГІОНАЛЬНОМУ РІВНІ

З.Р. Рижок

*здобувач кафедри управління земельними ресурсами*

*Львівський національний аграрний університет*

*Для виконання умов соціально-економічного розвитку регіону необхідно обґрунтувати теоретико-методологічні положення раціонального використання земельних ресурсів та механізмів еколого-економічної політики держави в сфері регулювання земельних відносин.*

**Ключові слова:** раціональне використання земель, земельні відносини, державне регулювання, регіон.

Серед найважливіших проблем соціально-економічного розвитку суспільства особливе місце посідають питання ефективного використання, збереження та відтворення земельних ресурсів, адже територіально-земельні ресурси є не периферійним, а центральним, базовим об'єктом суспільних відносин. У контексті ринкової економіки земля виступає первинним чинником виробництва, фундаментом економіки України, основним ресурсом оздоровлення економічної ситуації, що склалася, шляхом залучення до ефективного обороту земельного капіталу як товару та удосконалення земель-

них відносин в усіх сферах регіонального господарського комплексу.

Пріоритетною умовою збільшення земельного капіталу в соціально-економічному зростанні та сталому розвитку регіону є формування механізмів державного регулювання земельних ресурсів з метою збільшення національного багатства та добробуту суспільства при одночасному підвищенні ефективності використання територіального потенціалу. Але досі ці питання залишаються невизначеними, адже пріоритетним критерієм використання землі є зростання прибутків. Перехід до ме-

ханізмів державного адміністрування забезпечить реалізацію принципів сталого розвитку та охорони навколишнього природного середовища при одночасному підвищенні ефективності використання інвестиційно-привабливих земель на будь-яких адміністративно-територіальних рівнях.

Аналітичний аналіз вирішення питань щодо організації ефективного використання земельних ресурсів за умов їхнього відтворення та охорони за допомогою адміністративно-управлінських рішень на сучасному етапі здійснення земельної реформи, формування ринкової економіки виконували такі В. Горлачук, Д. Добряк, О. Дорош, В. Другак, А. Сохнич, А. Третяк та інші науковці. Вони дослідили теоретико-методологічні підходи удосконалення системи управління землекористуванням. Проте в рамках соціально-економічного розвитку країни, задля збереження земельно-територіального ресурсу та формування ефективних механізмів збереження продуктивності земель, підвищення рівня добробуту населення, механізми регулювання та використання земельних ресурсів адміністративно-територіальних утворень потребують подальшого наукового розвитку й обґрунтування.

Саме тому в статті обґрунтовано сутність теоретико-методологічних положень підвищення ефективності раціонального використання земельних ресурсів, здійснення територіальної організації еколого-орієнтованого землекористування в контексті забезпечення просторового соціально-економічного розвитку регіону.

Для реалізації земельної політики держави, формування раціональної системи землеволодінь і землекористувань, функціонування економічного, екологічного та ринкового механізму регулювання земельних відносин на регіональному рівні важливу роль відіграє стратегія реформування земельних відносин та підвищення ефективності використання земельних ресурсів. Підвищення ефективності використання земель є однією з необхідних умов забезпечення збалансованого співвідношення екологічних, економічних та соціальних факторів суспільного розвитку на основі врахування властивостей земельних ресурсів та їхньої цінності.

Земельні ресурси потрібно розглядати як систему взаємопов'язаних правових, техніко-економічних, організаційно-господарських заходів держави, що спрямовуються на регулювання земельних відносин, організацію раціонального, екологічно безпечного використання та охорони земель в інтересах усього суспільства [1, с. 24]. Під регулюванням варто розуміти систематичний, цілеспрямований вплив дер-

жави на суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження земельними ресурсами, удосконалення земельних відносин та системи землекористування. Базовим об'єктом державного регулювання, планування, організації та контролю за використанням земель та соціально-економічного простору є земельний фонд адміністративно-територіальних одиниць (області, району, міста, селища, села), земельні угіддя окремих землеволодінь і землекористувань різного цільового призначення та господарського використання.

Раціональне землекористування означає максимальне залучення до господарського обороту всіх земель та їхнє ефективне використання за основним цільовим призначенням, створення найсприятливіших умов для високої продуктивності сільськогосподарських угідь і одержання на одиницю площі максимальної кількості продукції за найменших затрат праці та коштів, що нерідко відзначається високим ступенем сільськогосподарської освоєності та розораності земельного фонду з порушенням основного екологічного принципу — забезпечення раціонального використання земельних ресурсів. Раціональне використання земельної ділянки є похідним щодо її цільового призначення. Адже, лише оперуючи чітко встановленою метою експлуатації, землі можна розробляти конкретні методи її використання, визначати особливості розміщення продуктивних сил у межах ділянки, встановлювати склад земельних угідь, а також здійснювати контроль за раціональністю землекористування.

В умовах ринкової економіки раціональне використання земель відповідає її цільовому призначенню, забезпечує високу ефективність землекористування та її охорони, спрямованої на запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського призначення, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель лісового фонду, забезпечення особливого режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення [7, с. 15]. Цільове використання земель є одним із фундаментальних принципів забезпечення обґрунтованості регулювання земельних відносин, важливим фактором організації раціонального та екологічно безпечного землекористування, захисту державою прав на землю. Основними напрямками розвитку земельних відносин та раціонального використання земель є створення сталого, екологічно безпечного, невиснажливого й інвестиційно-привабливого землекористування для досягнення максимальної економічної вигоди при

мінімальних затратах ресурсів з урахуванням природно-кліматичних умов господарства.

Раціональне використання земель — це комплексне завдання, вирішення якого потребує розроблення нових підходів щодо способів ефективного використання, збереження та охорони земель різного цільового призначення відповідно до концепції забезпечення сталого землекористування та підтримки економічного розвитку регіону на основі ринкових методів господарювання, які включають [4, с. 21]:

1. Максимальний облік природних, еколого-господарських властивостей територій та екологічної стійкості окремих частин у разі реорганізації землеволодінь і землекористувань, що зумовлює адаптивний характер землеустрою і його ефективність.

2. Пріоритет сільськогосподарського землеволодіння і землекористування при розподілі земель на категорії земельного фонду, між земельними власниками, землекористувачами і орендарями, а також за окремими видами угідь.

3. Дотримання вимог чинного законодавства, що зумовлює необхідність забезпечення правового режиму, умов землекористування і землепорядкування процесу.

4. Комплексність характер організації території і виробництва, що визначає необхідність забезпечення пропорційності і збалансованості між землею (земельною ділянкою), фондоозброєністю, працевлаштуваністю, технічною оснащеністю та іншими параметрами підприємств, а також своєчасного і обов'язкового створення виробничої і соціальної інфраструктури для забезпечення процесу виробництва.

5. Економічна і соціальна ефективність організації території, що потребує обґрунтування всіх заходів щодо вдосконалення землекористування і землепорядкування.

На регіональному рівні раціональне використання земельних ресурсів ми пропонуємо розглядати як системний підхід, який включає комплекс правових, екологічних, економічних та ринкових механізмів державного регулювання соціально-економічного розвитку регіону, що полягає у формуванні принципів, цілей, завдань та заходів функціонування земельної й природоохоронної політики сталого й екологічно безпечного використання земельних ресурсів, врахування їх цінності та особливостей природно-просторового розміщення на основі взаємодії між державою та регіонами для забезпечення продовольчої й екологічної безпеки країни.

Економічний механізм раціонального використання та охорони земельних ресурсів є системою заходів економічного впливу, спря-

мованих на реалізацію земельної політики держави, забезпечення прав землевласників і землекористувачів, установлення соціальних справедливих платежів за землю, економічного стимулювання раціонального й ефективного землекористування, введення економічних санкцій за нераціональне використання і погіршення екологічного стану земельних ділянок, на захист земель сільськогосподарського призначення від виснаження, зниження родючості ґрунтів, самозахоплення і розбазарювання [6]. Внаслідок протиріч у законодавчих документах надавати пільги щодо сплати податку за землі сільськогосподарських угідь, що перебувають у тимчасовій консервації або на стадії сільськогосподарського освоєння, неможливо. На державному рівні не розроблено механізму пільгового кредитування особам, які здійснюють за власні кошти заходи щодо захисту земель і підвищення родючості ґрунтів. Держава не виконує своїх зобов'язань щодо компенсації товаровиробникам неодержаної частки доходу внаслідок тимчасової консервації деградованих та малопродуктивних земель, які стали такими не з їхньої вини. Вагомим економічним механізмом раціонального використання та охорони земель, на нашу думку має стати впровадження в практику страхування земель від зниження якісного стану ґрунтів та паралельне введення санкцій за неефективне землекористування й посилення контролю за використанням та охороною земель.

Систему екологічних механізмів раціонального використання та охорони земель екологічно безпечного сільськогосподарського землекористування необхідно здійснювати шляхом:

- упровадження нормативів і стандартів екологічно безпечного сільськогосподарського землекористування;
- структуризації земельних угідь на основі землепридатності;
- застосування екологічного аудиту сільськогосподарського землекористування;
- упровадження альтернативних ресурсозберігаючих та безпечних технологій і систем землеробства;
- раціоналізації меліорації й рекультивациі сільськогосподарських земель;
- розроблення й удосконалення регіональних програм з підвищення родючості ґрунтів;
- введення екологічного моніторингу та контролю за ефективним використанням земельних ресурсів [3, с. 28].

Становлення та розвиток ринку землі надзвичайно актуалізують використання ринкових механізмів розвитку земельних відносин в Україні. У таких умовах експертна грошова



**Рис. 1.** Основні напрями щодо реалізації еколого-економічної політики рационального використання земельних ресурсів регіону (розроблено автором)

оцінка землі та сформована на її основі ринкова ціна стають особливо важливими в системі земельних відносин. Дієвими ринковими механізмами в умовах накладання мораторію на продаж земельних ділянок є земельний аукціон, на якому формується найвигідніша ціна та екологічний маркетинг, що є комплексом заходів ринкового характеру на зменшення деструктивного впливу людства на навколишнє середовище [2, с. 25]. Законодавці вважають, що єдиний цивілізований шлях для обігу земель — прозорий, зрозумілий, регульований ринок. Без запровадження регульованого державного обігу земель сільськогосподарського призначення завдання щодо консолідації земель і збільшення інвестицій в аграрний сектор реалізувати неможливо. Подрібнене розосереджене землекористування потребує негайної консолідації, утворення земельних масивів, які забезпечили б привабливість інвестицій в аграрний сектор та належні умови господарювання [5, с. 3].

На регіональному рівні регулювання земельних ресурсів виконують обласні (регіональні) держадміністрації, реалізуючи програми розвитку земельних відносин територій та підвищення ефективності використання земель, розроблені на національній законодавчій та нормативно-правовій базі, з урахуванням чинних національних програм, схем землеустрою, регіональних цільових програм формування і розвитку територіальних землегосподарських комплексів, проектів землеустрою щодо планування розвитку природоохоронного та сільськогосподарського землекористування в межах територій рад або їх груп, оптимізаційних економіко-землепорядних бізнес-план-проектів та ін.

### ВИСНОВКИ

Адекватним уявленню про фундаментальну роль земельних ресурсів як основи просторового соціально-економічного розвитку регіону для державного управління та підви-

щення ефективності земельних ресурсів має стати системний підхід, що забезпечує збалансовану і взаємопов'язану виробничо-технічну оптимізацію економічної поведінки суб'єкта господарювання, шляхом економічного механізму екологізації землекористування для вирішення проблем ефективного та екологічно безпечного використання сільськогосподарських земель. Економічні механізми використання та відтворення земельних ресурсів, у свою чергу, формують основу для подальшого екологічно безпечного та раціонального землекористування, що функціонують на основі екологічних інструментів та дають змогу поставити всіх власників землі і землекористувачів в однакові економічні умови. Однак при формуванні ринкових відносин, децентралізації регіональної економіки державне регулювання розвитку земельних відносин та раціонального використання земель на практиці повинне передбачати використання основного ринкового механізму цілеспрямованого впливу держави на суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження земельними ресурсами, що підлягає державному контролю за використанням і охороною земель, моніторингу й територіальному плануванню для створення геоінформаційної бази ведення багаточільового державного земельного кадастру й отримання даних для цілей оподаткування та справляння орендної плати, підвищення продуктивнос-

ті земель і соціально-економічного розвитку регіону.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Горлачук В.Г. Управління земельними ресурсами / В.В. Горлачук, В.Г. В'юн, А.Я. Сохнич; За ред. В.Г. В'юна. — Миколаїв: МФ НаУКМА, 2002. — 316 с.
2. Іббатулін Ш.І. Механізми управління земельними відносинами в контексті забезпечення сталого розвитку / Ш.І. Іббатулін, О.В. Степенко, О.В. Сакаль та ін. — К.: Держ. установа «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку Національної академії наук України», 2012. — 52 с.
3. Кравченко А. Сучасні проблеми формування екологобезпечного сільськогосподарського землекористування / А. Кравченко // Земле-впорядний вісн. — 2013. — № 12, — С. 27–30.
4. Мармуль Л.О. Регіональне управління та регулювання використання земельних ресурсів / Л.О. Мармуль, В.А. Романова // Монографія. — К.: ННЦ ІАЕ, 2007. — 192 с.
5. Новаковський Л. Сучасні проблеми регулювання земельних відносин в Україні: Земле-впорядний вісн. — 2013. — № 6. — С. 2–6.
6. Рогач С.М. економічні важелі оптимізації земельних відносин в Україні / С.М. Рогач [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://elibrary.nubip.edu.ua>.
7. Сохнич А.Я. Проблеми використання і охорони земель в умовах ринкової економіки / А.Я. Сохнич: Монографія. — Львів: НВФ «Українські технології», 2002. — 252 с.

## Новини Новини

### Новини • Новини • Новини

#### ДЕРЖГЕОКАДАСТР НАЛАГОДЖУЄ МІЖНАРОДНУ СПІВПРАЦЮ В КАРТОГРАФІЧНІЙ ГАЛУЗІ

Українські фахівці взяли участь у Міжнародній картографічній конференції та 16-й Генеральній асамблеї Міжнародної картографічної асоціації в Ріо-де-Жанейро. Делегацію Держгеокадастру очолив директор Департаменту міжнародної співпраці та ринку земель Держгеокадастру Ростислав Шманенко.

Всього участь у заходах взяли делегати з 70-ти країн світу. У рамках конференції були представлені декілька сотень доповідей, згрупованих за тематичними сесіями, серед них — і від представника України.

Також українська делегація презентувала Національну доповідь про розвиток картографії в Україні та представила низку експонатів під час картографічної виставки.