

МЕТОДИЧНІ ОСНОВИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ У МУНІЦИПАЛЬНИХ УТВОРЕННЯХ

METHODOLOGICAL FOUNDATIONS OF LAND MANAGEMENT AT THE MUNICIPALITIES

Роман СТУПЕНЬ,
Львівський національний
аграрний університет



Roman STUPEN',
Lviv National
Agrarian University

Рівень інтенсивності використання земельних ресурсів України є досить диференційованим у територіальному розрізі. Найвища залученість земель у господарський обіг спостерігається у Львівській, Донецькій, Тернопільській областях. У цілому земельні ресурси України характеризуються досить високим біопродуктивним потенціалом, а в їх структурі присутня 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 [1].

Поява нових форм власності на землю, розширення кола власників вимагає зміни підходів щодо наступного входження всіх землекористувачів у ринкові структури та вдосконалення методики кадастрової оцінки земель. Лише на основі кадастрової оцінки землі власник або орендар має сплачувати земельний податок і відповідну орендну плату. Однак нині вони справляються без урахування кадастрової оцінки землі, а 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 включати економічні та екологічні складові. Основним завданням еколого-економічних показників є оцінка економічних результатів господарської діяльності з урахуванням антропогенних змін природного середовища в цілому. При значному техногенному навантаженні на природне середовище показники еколого-економічної ефективності мають стати основою для оцінки землекористування й 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 серед-

овище, створення умов для розширеного відтворення природних ресурсів.

Визначають такі показники екологічної ефективності, як:

- коефіцієнт екологічної активності (відношення науково обґрунтованих нормативів або показників екологічної ефективності заходів до фактичних);
- структура і ефективність капіталовкладень та поточних витрат на охорону й 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 [2].

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

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

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

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

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

У статті розглядаються питання формування комплексної стратегії використання земель у муніципальних утвореннях, наведено методику оцінки інвестиційної привабливості муніципального утворення.

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

Основним завданням дослідження є обґрунтування методичних основ використання земельних ресурсів у муніципальних утвореннях.

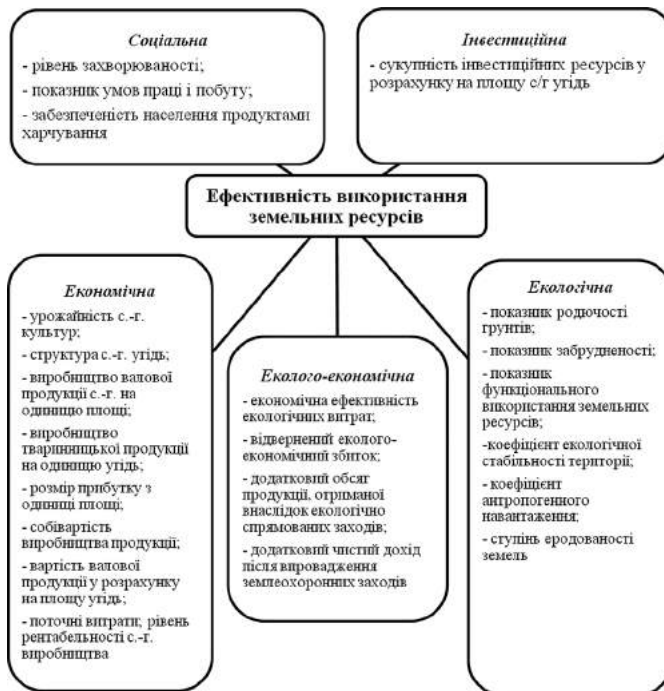
In the article the questions of forming of complex strategy of land management are examined in municipal formations, methodology of estimation of investment attractiveness of municipal formation is brought.

In the article the issues of land management are considered, measures, which will allow improving ecological and economic land state are proposed, evaluation methods of investment attractiveness of municipal creation are given.

Increasing of ecological and economic problems in the sphere of land resources use requires formation of efficient land policy as well as the determination of analytical indexes system which would provide opportunity, using current informational sources, to assess influences on environment and quantitatively assess ecological efficiency of business activity.

The main task of research is grounding the methodological basis of land resources use in municipal creations.

Рисунок. Система показників ефективності використання земельних ресурсів



Концентрація уваги на вказаних заходах дозволить покращити 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 щодо 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 (моніторинґів), на основі яких розроблятиметься маркетингова програма підвищення конкурентоспроможності муніципального утворення. Окрім цього, 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 [4].

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:

$$\text{Конкурентний статус} = A \times K3 + B \times KP,$$

де $K3$ – конкурентоспроможність муніципального утворення;

KP – конкурентний потенціал муніципального утворення;

A та B – вагові коефіцієнти, що відображають внесок $K3$ та KP у конкурентний статус муніципального утворення.

A та B визначаються експертно, наприклад, за десятибальною шкалою, а потім нормуються за допомогою формул:

$$A = A_0 / (A_0 + B_0); B = B_0 / (A_0 + B_0),$$

де A_0 , B_0 – рівень A та B , визначені за допомогою експертної бальної оцінки. Конкурентоспроможність відображає ефективність функціонування муніципального утворення в короткотерміновому періоді.

Конкурентоспроможність можна визначити за формулою:

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

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

I_k – зважена сума оцінок параметрів стану муніципального утворення, тобто $I_k = \sum a_i \times A_i$, де a_i – відносна значимість показника (нормований параметр); A_i – відносна оцінка показника у порівнянні з базовою, яку має ідеальне муніципальне утворення чи найбільш сильний конкурент; I_e – ціна діяльності в даному муніципальному утворенні як зважена сума оцінки відносних витрат діяльності (вартість оренди, комунальних послуг, додаткове оподаткування): $I_e = \sum \beta_i \times B_i$, де β_i – відносна значимість показника (нормований параметр), B_i – відносна оцінка показника у порівнянні з базовою, яку має ідеальне муніципальне утворення чи найбільш сильний конкурент [3].

Для оцінки інвестиційної привабливості муніципальних утворень пропонуємо адаптовану до наших умов методичку оцінки рівня розвитку територіальних громад базового рівня на основі низки критеріїв, що використовуються Фондом європейської освіти (Польща). Критерії оцінки рівня розвитку муніципального утворення повинні враховувати економічні, соціальні та екологічні чинники. Запропоновані критерії охоплюють п'ять головних сфер:

- 1) місцеву економіку;
- 2) місцеву інфраструктуру екологічно збалансованого розвитку;
- 3) рівень трудової активності та підприємництва;
- 4) рівень культурного та загально-цивілізаційного розвитку;
- 5) якість життя в контексті споживання та безпеки [7].

Оцінка інвестиційної привабливості муніципального утворення має враховувати його профіль та ситуаційні характеристики внутрішнього й зовнішнього середовища. 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

Управління земельними ресурсами в містах являє собою складний, багатогранний та важливий процес, що має враховувати природні й економічні умови конкретного суб'єкта господарювання.

Оскільки між генеральними планами розвитку територіальних одиниць і контрольною управлінською діяльністю земельними ресурсами лежить неупорядковане поле, то методи й засоби управління земельними ресурсами повинні працювати на збільшення цінності й вартості землі незалежно від форм власності на землю. Механізм управління землекористуванням має передбачати узгодження інтересів приватних, громадських та державних власників, надання земельним відносинам соціально орієнтованого спрямування, організаційного та правового регулювання використання й охорони землі. Для вирішення цих питань необхідно сформувати відповідні програми розвитку муніципальних утворень, що ґрунтуються на проведенні маркетингових досліджень.

ЛІТЕРАТУРА

1. Дорогунцов С. І. Розміщення продуктивних сил України: навч.-метод. посіб. / С. І. Дорогунцов, Ю. І. Плітенко, Я. Б. Олійник та ін. – К.: КНЕУ, 2000. – 364 с.
2. Дорогунцов С. І. Удосконалення управління природокористуванням в АПК / С. І. Дорогунцов, П. П. Борщевський, Н. В. Данилишин. – К.: Урожай, 1992. – 124 с.
3. Мельник А. Ф. Муніципальний менеджмент: навч. посіб. / А. Ф. Мельник, Г. Л. Монастирський, О. П. Дудкіна. – Тернопіль: Економічна думка, 2005. – 160 с.
4. Муніципальный менеджмент: справочное пособие / под ред. В. В. Иванова, А. Н. Коробова. – М.: ИНФРА-М, 2002.
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.; Gorzym-Wilkowski W. Zarys ekonomiki gminy / W. Gorzym-Wilkowski, A. Miszczuk – Lublin, Norbertinum, 1999. – 254 s.; Wojciechowski E. Samorząd terytorialny w warunkach gospodarki rynkowej / E. Wojciechowski – Warszawa: PWN, 1997. – 150 s.