

Л.М. Пастухова, В.В. Напорчук, О.Л. Катриченко]. – Хмельницький. – 2011. – С. 424. – (Головне управління статистики Хмельницької області)

5. [Електронний ресурс] режим доступу:// <http://www.fao.org>.

**Аннотация.** Рассмотрено состояние основных средств в сельском хозяйстве Хмельницкой области. Представлены предложения по улучшению существующей ситуации с обновлением основных средств.

**Ключевые слова:** основные средства, инновационная деятельность, материально-техническая база.

#### **Annotation**

**Statement of the problem.** According to the available resource potential and climatic characteristics of the agricultural sector of Ukraine is one of the most promising areas of the country. In turn, the availability of resources and appropriate conditions does not imply successful functioning and development of the industry. Effective functioning of agricultural production is formed by strong production capacity, technical level, the level of intellectual capital.

**The results.** Today update logistics - is one of the most pressing and painful problems of the agricultural sector as updating of technological potential is hampered by limited investment in the sector, lack their own sources of agricultural enterprises and high interest rates.

During 2008-2011, the agricultural enterprises of Ukraine residual value of fixed assets, intangibles, long-term biological assets and investment property is increasing. However, there is also a significant level of depreciation that ranges between 53 - 60% of the residual value at the end of the year, which is a serious problem.

**Conclusions.** Given the difficult situation of fixed assets in agriculture Khmelnytsky and the entire industry of Ukraine, today, need an urgent change of policy with regard to this situation. The main focus of policy should be to introduce new innovative technologies that can bring agricultural production to a new level of competitiveness. To achieve these goals you want to see support policies agriculture, increase investment income, a loyal conditions for obtaining a loan for the development and implementation of innovative production.

**Keywords:** fixed assets, innovation, material and technical base.

УДК 332.43(172.58)

Череда Т.Є., аспірантка\*,  
Харківський національний аграрний університет ім. В.В. Докучаєва

## **МІСЦЕ ЗЕМЛЕУСТРОЮ В РЕГУЛЮВАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН**

**Анотація.** Проаналізовано роль землеустрою та його місце в сучасній системі земельних відносин, необхідність його доопрацювання та постійного моніторингу в умовах становлення ринку землі в Україні.

**Ключові слова:** землеустрій, земельні відносини, землекористування, земельна реформа, раціональне використання земельних ресурсів, ринок землі.

---

\* Науковий керівник: Гуторов О.І. – д.е.н., професор

**Постановка проблеми.** Землеустрій є однією із найважливіших складових системи регулювання земельних відносин в Україні, адже саме від нього залежить формування структури землекористування та адміністративно-територіального устрою, збереження та охорона земель, а також їх екосистемних функцій, забезпечення галузей економіки земельними ресурсами тощо.

У різні часи землеустрій переслідував досить різні цілі і відзначався неоднаковим співвідношенням економічних, екологічних та соціальних пріоритетів. Наприклад, за часів Російської Імперії землеустрій пов'язувався переважно із межуванням земель, у радянський період землеустрій мав чітко виражену економічну спрямованість із заниженими екологічними пріоритетами, а після 1990 року землеустрій почав виконувати обслуговуючу функцію щодо земельної реформи, яка відзначилася надзвичайною соціалізацією земельних ресурсів, зниженням економічної ефективності та екологічної безпечності землекористування.

За своєю сутністю сучасний землеустрій слід розглядати як сукупність цілеспрямованих заходів щодо розміщення продуктивних сил в межах географічного середовища [1]. Саме землеустрій у сучасних умовах стає технічною та юридичною основою для формування прав і обов'язків власників землі та землекористувачів, забезпечення охорони земель як основного національного багатства, планування розвитку територій тощо.

В той же час, землеустрій у останні десятиріччя поступово звівся до розроблення найбільш примітивних видів землевпорядної документації, якими супроводжуються процедури надання та вилучення земельних ділянок, оформлення правовстановлюючих документів на них.

Першопричиною цього слід вважати, перш за все, недостатність державної уваги до проблем раціонального землекористування, розвитку територій та обмеженість бюджетного фінансування ефективного землеустрою.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблема сучасного землеустрою присвячено роботи таких науковців як І.С. Будзілович,

С.П. Войтенко, С.М. Волков, О.І. Гуторов [2], Д.С. Добряк [3], Й.М. Дорош, П.Г. Казьмір, В.М. Кривов, Т.В. Лісова, А.Г. Мартин [4], А.М. Мірошніченко, Л.Я. Новаковський, С.О. Осипчук, М.М. Романський, Р.В. Тихенко, А.Г. Тихонов, А.М. Третяк [5], З.П. Флекей, М.І. Шквир, А.Д. Юрченко [6] та інших. Але навіть серед науковців та практиків донині зберігаються значні відмінності у баченні складу та змісту окремих видів землевпорядної документації, порядку їх розроблення, погодження та затвердження, методичних засад проектування тощо.

**Формування цілей статті (Постановка завдання).** В умовах ринкових відносин питання раціонального використання земельних ресурсів стає все більш актуальним та вимагає постійного аналізу існуючої ситуації та пошуку шляхів удосконалення діючої системи землекористування та землеустрою. Саме тому з'являються все нові і нові принципи та методи управління земельними ресурсами, які дають змогу більш широко охопити коло питань, що виникають при формуванні ефективного та раціонального землекористування.

Особливо це важливо для Української економіки, яка лише намагається побудувати ринок землі та механізми його контролю, управління та діяльності загалом. А тому питання розробки економічно та екологічно обґрунтованого землеустрою, оцінки земель різних категорій, законодавчій зміні в оподаткуванні об'єктів земельних відносин підлягають постійному моніторингу та вивченню з метою доопрацювання та вдосконалення, оскільки вони чи не найголовніші в системі економічних відносин.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Трансформація земельних відносин та економічні перетворення в Україні багато в чому визначили роль і значення управління земельними відносинами і земельними ресурсами. Насамперед це пов'язано з тим, що земля, крім її традиційних основних властивостей (засіб виробництва, територіальний базис, природне тіло та ін.), стала об'єктом нерухомості та правових відносин.

Одним із основних факторів управління земельними ресурсами є система землеустрою і державного земельного кадастру, які становлять інформаційну

основу державного управління територіями й економічного регулювання земельних відносин.

Значною декларативністю та суперечливістю відзначаються положення профільного Закону України від 22.05.2003 № 858-IV «Про землеустрій», який фактично не встановлює чіткого процедурного забезпечення землевпорядних дій [7]. На початковій стадії перебуває створення системи галузевої стандартизації у сфері землеустрою, охорони та оцінки земель [8]. Все це вимагає глибокого переосмислення змісту та призначення сучасного землеустрою в умовах завершення реформування земельних відносин, а також напрацювання єдиних підходів до регламентації землевпорядних процедур.

Перелік основних видів документації із землеустрою визначено статтею 25 Закону України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV, але цей перелік не можна вважати вичерпним, оскільки, згідно цієї ж статті, законами України та іншими нормативно-правовими актами можуть встановлюватися інші види документації із землеустрою. Таким чином, наразі не можна вести мову про існування єдиної класифікації видів документації із землеустрою, а це не лише вносить плутанину у систему землевпорядного забезпечення земельних відносин, але й ускладнює розуміння сутності проектних рішень у тих або інших проектних документах. Фактично, переважна частина зазначених у нормативно-правових актах видів документації із землеустрою залишаються до певної міри «віртуальними» – вони ніколи не розробляються на практиці, а детальні нормативні вимоги щодо їх змісту (порядки, методика, стандарти, норми, правила тощо) відсутні.

Зважаючи на те, що землеустрій за своїм змістом є інжиніринговим видом діяльності, головним завданням документації із землеустрою є формалізація проектних рішень, що приймаються спеціально підготовленими фахівцями – інженерами-землевпорядниками.

Законодавством також встановлено окремі види землевпорядної документації, які не містять проектних рішень і виконують лише інформаційно-довідкову або процесуальну функцію, наприклад, спеціальні тематичні карти і

атласи стану земель та їх використання, технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), технічна документація із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку тощо.

Сутність проектного рішення у землеустрої полягає у визначенні його просторових характеристик, правового режиму, вирішенням соціальних, економічних, екологічних, санітарно-гігієнічних, інженерно-технічних аспектів, що фіксуються в графічній і текстовій частинах документації із землеустрою.

Важливою умовою прийняття проектного рішення є його відповідність чинним нормативно-правовим актам, стандартам, нормам і правилам. Проектне рішення реалізується шляхом перенесення його в натуру (на місцевість), в т.ч. із закріпленням спеціальними знаками, та реєстрацією відповідних речових прав на земельні ділянки та/або обмежень цих прав. Головними розділами проектного рішення є просторовий, функціональний, економічний і фінансово-кошторисний.

Усі просторові проектні рішення при розробці документації із землеустрою зводяться до формування п'яти видів меж: межі земельних ділянок; межі земельних угідь; межі функціональних зон; межі територіальних зон; межі адміністративно-територіальних утворень.

Просторові рішення мають фіксуватися у єдиній державній системі геодезичних координат із наступним внесенням їх (після затвердження документації із землеустрою) до бази даних державного земельного кадастру. Фактично, саме землевпорядна документація є основним джерелом інформації для ведення державного земельного кадастру.

Взаємна узгодженість меж об'єктів землеустрою має забезпечуватися єдністю координатного простору, в якому вони фіксуються.

Функціональний розділ проектного рішення включає формування регламенту або правил використання об'єкту землеустрою, що передбачає узагальнення у описовій формі дозволених та/або заборонених способів використання земель в межах певних просторових одиниць (ділянок, угідь, зон

тощо). До цього розділу слід віднести, наприклад, встановлення цільового призначення земельної ділянки, схеми чергування культур у сівозміні, зміст положення про охоронну зону заповідника, вимоги щодо правил охорони інженерного об'єкту тощо. Цей розділ проектного рішення, як правило, реалізується у подальшому через формування і реєстрацію відповідних обмежень речових прав на земельні ділянки.

Економічний розділ проектного рішення включає розрахунки, пов'язані з обґрунтуванням складових економіко-правового механізму регулювання земельних відносин: відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам; відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва; визначення плати за встановлення земельного сервітуту тощо.

Фінансово-кошторисний розділ проектного рішення притаманний таким видам документації із землеустрою як загальнодержавні та регіональні програми використання та охорони земель, а також схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень. Його сутність полягає в обґрунтуванні комплексу взаємопов'язаних завдань і заходів з використання та охорони земель в межах об'єкту землеустрою, а також обсягів і джерел ресурсного забезпечення їх реалізації. Ці заходи мають здійснюватися з використанням бюджетних коштів та бути узгодженими за строками виконання, складом виконавців і ресурсним забезпеченням.

Фінансово-кошторисний розділ також є головною складовою проектного рішення у робочих проектах землеустрою, які обґрунтовують кошторис капітальних вкладень на реалізацію тих або інших землеохоронних заходів.

Як бачимо, землеустрій є важливою дисципліною, що повинна відзначатися глибиною та виваженістю розроблених проектних рішень. В той же час, нормативно-правова база землеустрою в сучасних умовах потребує суттєвого удосконалення. Перш за все, нагальним стає розроблення законопроекту про внесення змін і доповнень до Закону України «Про

землеустрій» та деяких інших законодавчих актів щодо закріплення правових підстав проведення землеустрою, вилучення декларативних та непрацюючих правових положень, уніфікації, детальної регламентації та спрощення землевпорядних процедур, запровадження саморегулювання у сфері землеустрою.

На нашу думку неприпустимо зводити роль землеустрою до одних лише кадастрових зйомок або формального оформлення меж земельних ділянок для ведення державного земельного кадастру.

**Висновки з даного дослідження.** Сучасний землеустрій – це інжинірингова діяльність, що має відзначатися ефективними проектними рішеннями, які дозволять сформувати в Україні територіальні, екологічні та соціально-економічні передумови сталого розвитку. Чи не тому з'являються все нові і нові принципи та методи управління земельними ресурсами, які дають змогу більш широко охопити коло питань, що виникають при формуванні ефективного та раціонального землекористування.

Одним із основних факторів управління земельними ресурсами є система землеустрою і державного земельного кадастру, які становлять інформаційну основу державного управління територіями й економічного регулювання земельних відносин.

Саме тому дієвість новоствореної системи управління має відповідати всім вимогам ринку, адаптуватися та трансформуватися у разі потреби. Особливо це важливо для економіки України, яка лише формує як ринок землі, так і механізми його контролю та управління. А тому питання розробки економічно та екологічно обґрунтованого землеустрою підлягають постійному моніторингу та вивченню з метою доопрацювання та вдосконалення, оскільки вони чи не найголовніші в системі економічних відносин.

## Список літератури

1. Мартин А.Г., Тихенко Р.В. Генезис землеустрою та його понятійного апарату: ретроспективний аналіз та сучасне розуміння // Землеустрій і кадастр. – 2006. – № 1. – С. 16-26.
2. Гуторов О.І. Проблеми сталого землекористування у сільському господарстві: теорія, методологія, практика: монографія / О.І. Гуторов. – Харків: ХНАУ, 2010. – 405 с.
3. Добряк Д.С., Мартин А.Г. Напрями вдосконалення нормативно-правової бази регулювання земельних відносин // Землеустрій і кадастр. – № 4. – 2009. – С. 5-10.
4. Мартин А.Г. Державне регулювання ринку земель: принципи, завдання, механізми // Землеустрій і кадастр. – № 1. – 2008. – С. 35-41.
5. Третяк А.М. Напрями формування державної земельної політики, або зміна пріоритетів земельної реформи / А.М. Третяк // Землевпорядний вісник. – 2008. - №1. – С. 29-33.
6. Юрченко А.Д., Мірошніченко А.М. Щодо окремих питань удосконалення земельного законодавства України // Землевпорядний вісник. – 2005. – № 4. – С. 69-75.
7. Закон України "Про землеустрій" / Відомості Верховної Ради України, 2003 р., N 36, ст. 282; 2009 р., N 29, ст. 396, N 47 - 48, ст. 719; 2010 р., N 5, ст. 40; із змінами, внесеними законами України від 17 лютого 2011 року N 3038-VI та від 3 березня 2011 року N 3123-VI.
8. Мартин А.Г., Колесник В.І. Проблеми створення галузевої системи стандартизації у сферах землеустрою, охорони та оцінки земель // Землеустрій і кадастр. – № 4. – 2009. – С. 12-22.
9. Конституція України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР // Відомості Верховної Ради України від 23.07.1996 – 1996 р., № 30, стаття 141



**Summary.**

**Statement of the problem.** Land management is one of the most important components of the land operation's regulatory system in Ukraine.

In a market economy the issue of rational use of land resources becomes more and more important and requires constant analysis of the existing state and finding ways to improve the current land use and land management system.

This is especially important for Ukrainian economy which tries to build a land market and its mechanisms of control, management and operations in general.

**Results of the study.** Land use is an important discipline that must be featured with depth and forethought of project solutions (which are) designed. At the same time, the legal framework of land management in today's environment requires significant improvements. First of all, is the urgent development of a draft law on amendments and additions to the Law of Ukraine "On Land Management" and other legislative acts regarding consolidate the legal basis for land management, removal of declarative and out of use provisions, unification, detailed regulation and simplification of land use procedures, implementation of self-regulation to the land management.

In our view it is unacceptably to reduce the role of land management to mere cadastral surveys or formal registration of land boundaries for the state land cadastre.

**The Conclusions.** One of the main factors of land administration is the system of land management and land cadastre, which is the informational basis of state territory governance and economical regulation of land operations.

Therefore, the effectiveness of the newly established management system must meet all the requirements of the market, adapt and evolve as needed. This is especially important for the economy of Ukraine, which only forms both a land market and its control and management mechanisms. And so the question of the development of economically and environmentally grounded land subject to continuous monitoring and study for revision and improvement.

УДК 339.187

Чкан І.О.,  
к.е.н., ст. викл. ТДАТУ

## СТАН ТА ПРОБЛЕМИ РОЗВИТКУ ФІНАНСОВОГО ЛІЗИНГУ В УКРАЇНІ

**Анотація.** Стаття присвячена дослідженню лізингу, зокрема фінансового, як джерела фінансування діяльності підприємств в сучасних економічних умовах. Проаналізовано сучасний стан ринку лізингових послуг та визначено основні проблеми розвитку фінансового лізингу.

**Ключові слова:** фінансовий сектор, лізинг, види лізингу.

**Постановка проблеми.** Фінансовий сектор – одна з найважливіших сфер національної економіки, де відбувається формування та розподіл фінансових ресурсів і послуг та яка пов'язана з діяльністю фінансових установ. Фінансовий ринок забезпечує накопичення і розподіл інвестиційних ресурсів та надання