

РОЗДІЛ 6. ЕКОНОМІКА ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ ТА ОХОРОНИ НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

СТРАТЕГІЧНІ ПРІОРИТЕТИ ЗБАЛАНСОВАНОГО РОЗВИТКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

STRATEGIC PRIORITIES OF THE BALANCED DEVELOPMENT OF LAND-TENURE

У статті розглянуто основні напрями вдосконалення державного регулювання земельних відносин, якими є вдосконалення нормативно-правового регулювання, вдосконалення орендних відносин, укрупнення земельних масивів, формування дієвої системи управління землекористуванням, поглиблення наукових досліджень у галузі використання й охорони земель, створення сприятливих умов для розвитку виробництва. Наведено механізм функціонування земельно-майнових комплексів. Визначені стратегічні пріоритети збалансованого розвитку сільськогосподарського землекористування, якими є необхідність впровадження механізмів, що забезпечують ефективне використання земельно-ресурсного потенціалу, необхідність оптимальної взаємодії економічних, екологічних та земельпорядних інструментів збалансованого розвитку у сфері землекористування, впровадження науково-технологічних інновацій та необхідність професійної підготовки кадрів для земельпорядного виробництва.

Ключові слова: збалансоване землекористування, державне регулювання, орендні відносини, земельно-майнові комплекси, земельно-ресурсний потенціал, пріоритети збалансованого землекористування, гармонійний розвиток.

В статье рассмотрены основные направления усовершенствования государственного

регулювання земельних отношений, которыми являются улучшение нормативно-правового регулювання, улучшение арендных отношений, укрупнение земельных массивов, формирование действенной системы управления землепользованием, углубление научных исследований в сфере использования и охраны земель, создание благоприятных условий для развития производства. Представлен механизм функционирования земельно-имущественных комплексов. Определены стратегические приоритеты сбалансированного развития сельскохозяйственного землепользования, которыми являются необходимость внедрения механизмов, обеспечивающих эффективное использование земельно-ресурсного потенциала; необходимость оптимального взаимодействия экономических, экологических и землеустроительных механизмов сбалансированного развития в сфере землепользования, внедрение научно-технологических инноваций и необходимость профессиональной подготовки кадров для землеустроительного производства.

Ключевые слова: сбалансированное землепользование, государственное регулирование, арендные отношения, земельно-имущественные комплексы, земельно-ресурсный потенциал, приоритеты сбалансированного землепользования, гармоничное развитие.

УДК 332.2.3:631

Лазарева О.В.

д.е.н., доцент кафедри управління земельними ресурсами
Чорноморський національний університет імені Петра Могили

Basic directions of perfection of government control of the landed relations, that is perfection of the normatively-legal adjusting, perfections of leasing relations, enlargement of the landed arrays, forming of effective control system, deepening of scientific researches by land-tenure in industry of the use and guard of land, creation of favorable terms for development of productions, are considered in the article. It is marked that land-tenure it is economically advantageous to form not only from the leased lot lands but also engineering infrastructure (roads, forest bells, channels, hydro technical building and other like that), landed lands that form the only landscape of territory. The mechanism of functioning of land-property complexes, which consists in that proprietor of lot land after an exit from a collective economy, teams up with her proprietors of landed property by further cooperation is presented. It is set that the use of the landed resources on innovative principles requires corresponding investments, that needs to be sent to development of the landed cadastre, organizations the use of land, maintenance and recreation of fertility of soils, infrastructure of the landed market. It is marked that investment priorities in land-tenure must be sent to native soil amendment, guard of land and environment. Reasonably, that forming of innovative climate in the conditions of balanced of land-tenure must be realized by development and introductions of the strategic programs of development of the landed relations, financing of scientific researches and applying in industry of achievements of scientific and technical progress. Determinations strategic priorities of the balanced development of agricultural land-tenure, that is a necessity of introduction of mechanisms, that provide the effective use of land resource potential, necessity of optimal cooperation of economic, ecological and landed instruments of the balanced development in the field of land-tenure, introduction of scientifically-technological innovations and necessity of the professional training of personnel for a landed production.

Key words: balanced land-tenure, government control, leasing relations, land-property complexes, land-resource potential, priorities of the balanced land-tenure, harmonious development.

Постановка проблеми. У контексті формування ефективного ведення виробництва на селі важливе місце належить збалансованому розвитку землекористування як одному з найсучасніших методів управління землекористуванням. Проте в умовах сьогодення спостерігається спад виробництва продукції, зменшується ефективність

використання землі, не досить належних умов для розвитку різноманітних форм господарювання на землі. Такий стан економіки аграрного сектору засвідчує, що потребують необхідності вироблення та обґрунтування таких перспективних напрямів ведення збалансованого виробництва на селі, які б дали змогу досягти злагодженого соціально-

економічного розвитку в умовах трансформаційних змін, дозволили б на основі науково обґрунтованих пріоритетів забезпечити поліпшення якості життя населення та підвищення ефективності використання виробничих ресурсів. Це сприятиме гармонізації державних і місцевих інтересів, вирівнюванню між містом та селом, зумовить активний розвиток продуктивних сил на селі.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Дослідженням пріоритетів розвитку сільськогосподарського землекористування присвячені праці таких відомих учених, як М.Г. Ступень [1], В.В. Горлачук [2], А.Я. Сохнич [3], В.М. Третяк [4], О.І. Котикова [5], О.Л. Головіна [6], О.М. Гарнага [7] та інші. У їхніх працях досліджено еволюцію поняття збалансованого землекористування, висвітлено концептуальні моделі збалансованого сільськогосподарського землекористування, обґрунтовані теоретичні засади формування збалансованого землекористування в сільському господарстві, запропоновані напрями удосконалення збалансованого ведення господарства. Проте в умовах сучасних реалій вирішення цього питання залишається актуальним і надалі.

Постановка завдання. Метою дослідження є визначення напрямів удосконалення державного регулювання земельних відносин та висвітлення стратегічних пріоритетів збалансованого розвитку сільськогосподарського землекористування.

Виклад основного матеріалу дослідження.

В умовах розвитку продуктивних сил стратегічні пріоритети землекористування полягають у створенні оптимальних напрямів удосконалення державного регулювання земельних відносин, що мають бути спрямовані на забезпечення збалансованого землекористування.

Одним з напрямів цього є адаптація чинного земельного законодавства до ефективного та злагодженого використання й охорони земельних ресурсів. У зв'язку з цим необхідно привести у відповідність до вимог ринкового землекористування чинне земельне законодавство, оскільки нормативно-правові акти часто мають суперечливий характер, має місце розпорошення земельних правових норм в інших законодавчих актах. Земельний кодекс потрібно доповнити статтями прямої дії, що дозволить ліквідувати неузгодженості між державними і регіональними органами влади, фізичними та юридичними суб'єктами господарювання на землі.

Що стосується державного регулювання орендних відносин, то воно повинно бути спрямоване на дотримання суворого контролю за характером використання орендованих земельних ділянок, недопущенням зміни їхнього цільового призначення, забезпеченням їх ефективного й екологічного використання і підвищенням продуктивності землі.

Щодо оренди земельних ділянок потрібно виходити з того, що землекористування еконо-

мічно вигідно формувати не тільки з орендованих земельних ділянок, але й з інженерної інфраструктури (дороги, лісосмуги, канали, гідротехнічні споруди тощо), земельних угідь, які утворюють єдиний ландшафт території. Ідея створення таких земельно-майнових комплексів полягає у тому, що орендар має можливість активізувати свої зусилля у господарській діяльності на землі, у чомусь доповнюючи одну сферу іншою, раціоналізувати використання всіх земельних угідь, що включені до складу згадуваних комплексів, посилити контроль за захистом вирощуваної ним сільськогосподарської продукції.

А тому потрібно розробити механізми, які б забезпечували збереження цілісності земельно-майнових комплексів за бажання виходу власника земельної ділянки із своїм паєм з метою ведення одноосібного господарства.

Вважаємо, що подальший розвиток землекористувань ринкового типу має супроводжуватися формуванням міжгосподарських підприємств. Механізм їх створення полягає в тому, що власник земельної ділянки після виходу із колективного господарства об'єднується з іншими власниками землі та майна шляхом подальшого кооперування. Причому кооперування має здійснюватися як на виробничій основі, починаючи із виробництва сільськогосподарської продукції, так і на сервісно-обслуговуючій та постачальницько-збутовій, що створить умови для вчасного забезпечення сформованої асоціації кооперативів добривами, насінням, технікою, гарантуючи нормальні умови діяльності для агроформування.

З урахуванням цього земельна політика в Україні повинна формуватися на основі створення умов для підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва, що забезпечить надходження коштів до державного та місцевого бюджетів від сфери землекористування, а її основними елементами мають бути залучення у суспільний обіг цілісних земельно-майнових комплексів та раціональне використання й охорона земель.

Ідея створення земельно-майнових комплексів та міжгосподарських підприємств знаходить свій розвиток та логічне продовження за умови укрупнення земельних масивів, тобто досягнення принципу консолідації, що спрямований на недопущення надмірного подрібнення та забезпечення укрупнення земельних ділянок, які використовуються у сфері сільськогосподарського виробництва.

З метою збалансованого використання земель необхідно мати достовірну інформацію про кількісний склад земельних угідь та їхню якісну характеристику, отримати інформацію про те, які землі не використовуються, а які використовуються неефективно тощо. Крім того, інвентаризація земель є вихідною базою для розроблення проектів земле-

устрою з метою планування використання земель, їх зонування.

Одним із перспективних напрямів державного регулювання земельних відносин, що спрямовані на забезпечення збалансованого землекористування, є поглиблення наукових досліджень у галузі раціонального використання й охорони земель. Вважаємо за доцільне фундаментальні дослідження, що визначають теорію розвитку землекористування, сконцентрувати в Національній академії наук України, а прикладні дослідження зосередити в Держгеокадастрі України та його регіональних відділеннях.

Важливо здійснити перехід землекористування на інноваційну модель його розвитку, яка би включала в себе логічну схему від постановки завдання на проведення дослідження до створення науково-технічних розробок з їх наступним упровадженням у виробництво.

Розв'язання проблеми використання земельних ресурсів на інноваційних засадах вимагає відповідних інвестицій. Передусім інвестиції потрібно спрямовувати на розвиток земельного кадастру, землеустрою, збереження та відтворення родючості ґрунтів, інфраструктуру земельного ринку тощо. Інвестиційні пріоритети в землекористуванні мають бути спрямовані на докорінне поліпшення ґрунтів, охорону земель та довкілля, які повинні реалізуватися шляхом фінансування витрат на ці цілі як за рахунок коштів землевласників та землекористувачів, так і за рахунок коштів державного і місцевих бюджетів.

З огляду те, що через неврегульованість земельних відносин мережа інфраструктурних формувань за обсягами надання послуг та їхньою якістю не здатна задовольнити зростаючі потреби землевласників та землекористувачів, одним із напрямів державного регулювання раціонального землекористування є створення сприятливих умов для розвитку сільськогосподарського виробництва та розбудови сільських територій шляхом підвищення життєвого рівня селян, формування соціальної інфраструктури на селі.

Тож формування інноваційного клімату в умовах збалансованості землекористування має реалізовуватися шляхом розроблення та впровадження стратегічних програм розвитку земельних відносин, фінансування фундаментальних досліджень, прикладних науково-дослідних робіт щодо розроблення та впровадження досягнень науково-технічного прогресу в аграрному виробництві.

За умов ефективного державного регулювання земельних відносин доцільним є запровадження основних пріоритетів збалансованого розвитку сільськогосподарського землекористування. При цьому потрібно враховувати переваги кожної конкретної території, її унікальність, повне використання її потенціалу за умови комплексного підходу до збалансованого розвитку.

Так, одним із цих пріоритетів збалансованого землекористування є необхідність впровадження механізмів, які здатні ефективно впливати на використання земельно-ресурсного потенціалу. Одним із таких механізмів може бути оптимізація сільськогосподарського землекористування на основі застосування індустріальних технологій, що забезпечить злагоджене господарювання на землі. У межах оптимізації має бути здійснений системний аналіз стану земельних угідь, продуктивності землі, мають бути розроблені моделі оптимізації агроландшафту з альтернативними варіантами інтенсифікації сільськогосподарського землекористування. При цьому визначається оптимальна структура земельних угідь та прогнозується еколого-економічний ефект впровадження заходів з оптимізації.

Не менше важливим пріоритетом збалансованого розвитку сільськогосподарського землекористування є запровадження економічних інструментів злагодженої політики у сфері землекористування. Такими інструментами можуть бути забезпечення конституційних прав власності на землю та на право користування землею громадян, юридичних осіб та держави; оптимальна ставка податків на власність та землекористування з урахуванням територіальної інфраструктури та розміру землекористувань; забезпечення фінансових субсидій, запровадження системи кредитування для власників землі, що передбачає застава земельних ділянок у формі земельної іпотеки та створює умови для отримання додаткових грошових надходжень; усунення міжгалузевих диспаратів цін на продукцію промисловості і сільськогосподарства, що створить однакові стартові умови для розвитку різних сфер економіки; передбачення визначення ефективності інвестицій у поліпшення та охорону земельних угідь та ін.

Екологічні інструменти збалансованого землекористування мають передбачати організацію системи сівозмін, екологічне обґрунтування складу земельних угідь, здійснення заходів з охорони земель та підвищення родючості ґрунту, контурно-меліоративну організацію території, забезпечення мінімізації негативного впливу на земельні ресурси, що сприятиме стабілізації агроландшафтів як умови їх інвестиційної привабливості.

Землевпорядні інструменти повинні передбачати організацію здійснення обов'язкового землеустрою на землях державної та комунальної власності, власності фізичних та юридичних осіб, а також ведення державного земельного кадастру на рівні як всієї держави, так і регіону, району, міста чи селища, землеволодіння чи землекористування зокрема, планування та прогнозування ведення землеустрою, моніторинг земель, який здатен виявляти кризові ситуації, приймати ефективні управлінські рішення, спрямовані на запобі-

гання та ліквідацію наслідків негативних процесів у землекористуванні.

Ще одним із пріоритетів збалансованого розвитку сільськогосподарського землекористування є впровадження науково-технологічних інновацій та опанування інноваційного шляху розвитку як одного з головних факторів соціально-еколого-економічної збалансованості розвитку земельно-ресурсного потенціалу.

Вагомим пріоритетом збалансованого розвитку сільськогосподарського землекористування є необхідність професійної підготовки управлінських кадрів для землевпорядного виробництва, оскільки лише завдяки їм можна забезпечити умову раціонального використання та охорони земель, втілити в життя ідеологію земельної реформи.

Зазначені вище пріоритети збалансованого розвитку сільськогосподарського землекористування наведено на рис. 1.

Запропоновані пріоритети збалансованого розвитку сільськогосподарського землекористування сприятимуть гармонійному розвитку аграрного сектору економіки на засадах сталості, що, безперечно, створює умови для злагодженого та ефективного використання земельно-ресурсного потенціалу.

Висновки з проведеного дослідження. Проведений аналіз свідчить, що стратегічні пріоритети землекористування полягають у створенні оптимальних напрямків вдосконалення державного регулювання земельних відносин. У процесі дослідження встановлено, що осно-



Рис. 1. Стратегічні пріоритети збалансованого розвитку землекористування

Джерело: Складено автором

вою науково обґрунтованої земельної політики має бути оптимальне поєднання стратегічних напрямів розвитку земельних відносин, що мають бути спрямовані на забезпечення збалансованого землекористування: вдосконалення нормативно-правового регулювання, вдосконалення орендних відносин, укрупнення земельних масивів, формування дієвої системи управління землекористуванням, поглиблення наукових досліджень у галузі використання й охорони земель, створення сприятливих умов для розвитку виробництва.

Визначені стратегічні пріоритети збалансованого розвитку сільськогосподарського землекористування, якими є необхідність впровадження механізмів, що забезпечують ефективне використання земельно-ресурсного потенціалу, необхідність оптимальної взаємодії економічних, екологічних та землепорядних інструментів збалансованого розвитку у сфері землекористування, впровадження науково-технологічних інновацій та необхідність професійної підготовки кадрів для землепорядного виробництва.

Перспективи подальших досліджень мають базуватися на висвітленні стратегії розвитку сільськогосподарського землекористування на засадах корпоративної форми організації виробництва на селі.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Ступень Н.М. Стратегічні пріоритети збалансованого розвитку рекреаційних територій. *Інвестиції: практика та досвід*. 2018. № 19. С. 11–16.
2. Горлачук В.В. Реальний шлях активізації розвитку сільських територій та сільськогосподарського землекористування. *Науковий вісник Миколаївського національного університету імені В.О. Сухомлинського. Економічні науки: збірник наукових праць I за ред. проф. Івана Кіщака*. грудень 2018. № 2 (11), Миколаїв: МНУ імені В.О. Сухомлинського. С. 114–121.
3. Сохнич А.Я., Кульбака В.М. Роль земельних ресурсів у формуванні ринкової економіки. *Збалансоване природокористування*. 2016. № 2. С. 123–126.
4. Третяк В.М., Свентух В.Ю. Стале (збалансоване) землекористування як фактор підвищення економічної ефективності використання сільськогосподарських земель. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2015. № 4. С. 24–31.
5. Котикова О.І. Теоретичні засади формування інноваційної моделі сільськогосподарського землекористування. *Сталий розвиток економіки*. 2012. № 5 (15). С. 9–13.
6. Головіна О.Л. Формування збалансованого землекористування в сільському господарстві. *Збалансоване природокористування*. 2017. № 3. С. 108–112.
7. Гарнага О.М. Еволюція поняття збалансованого землекористування. *Глобальні та національні проблеми економіки*. 2016. № 10. С. 627–630.