

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ ТА НАУКИ УКРАЇНИ
ЛЬВІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ
ФАКУЛЬТЕТ ЗЕМЛЕВПОРЯДКУВАННЯ ТА ТУРИЗМУ
КАФЕДРА ЗЕМЛЕУСТРОЮ

Кваліфікаційна робота

рівня вищої освіти «Магістр»

на тему: **«ВДОСКОНАЛЕННЯ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНО-
РЕСУРСНИМ ПОТЕНЦІАЛОМ ТЕРИТОРІЙ»**

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

Виконав: студент групи ЗВ – 63

Кулик В. Л.

Керівник: к. е. н., доцент

Ступень О. І.

ДУБЛЯНИ- 2023

УДК 332.2:316

Вдосконалення управління земельно-ресурсним потенціалом територій.
Кулик В. Л. Кваліфікаційна робота. Кафедра землеустрою. Львів, Львівський національний університет природокористування, 2023 р.

62 с. текстової частини, 2 таблиці, 12 рисунків, 39 використаних джерел.

У кваліфікаційній роботі проведено комплексний теоретичний аналіз стану управління земельно-ресурсним потенціалом України, оцінку економічної ефективності такого вдосконалення на базі аналізу рівня достатку населення та вдосконалення його методологічних основ.

Проведено аналіз земельно-ресурсного потенціалу України як просторової основи розвитку суспільства та фактор економічного зростання. Доведено методичні основи дослідження управління земельними ресурсами. Визначено зміст оцінки ефективності управління землекористуванням територій. Визначено новітні тенденції та нові чинники розвитку управління земельно-ресурсним потенціалом України.

Ключові слова: добробут, ринок земель, земельна рента, управління, земельні ресурси.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	6
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ АСПЕКТИ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН	8
1.1. Історичні особливості розвитку земельних відносин в Україні	8
1.2. Теорія добробуту як підґрунтя ефективності суспільного перерозподілу земельних ресурсів	12
1.3. Світовий досвід управління земельними ресурсами	15
РОЗДІЛ 2. СУЧАСНИЙ СТАН УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНО-РЕСУРСНИМ ПОТЕНЦІАЛОМ ТЕРИТОРІЙ	22
2.1. Земельно-ресурсний потенціал як чинник економічного зростання.....	22
2.2. Методологічні засади управління земельно-ресурсним потенціалом територій	26
2.3. Оцінка ефективності управління та використання земельно- ресурсного потенціалу територій	31
РОЗДІЛ 3. УДОСКОНАЛЕННЯ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНО-РЕСУРСНИМ ПОТЕНЦІАЛОМ ТЕРИТОРІЙ	36
3.1. Механізм управління земельними ресурсами на засадах соціо- еколого-економічних факторів	36
3.2. Оптимізація еколого-економічної складової земельних відносин..	39
3.3. Еколого-економічна ефективність моделі управління земельно- ресурсним потенціалом територій	43
РОЗДІЛ 4 ОХОРОНА ПРАЦІ ТА ЗАХИСТ НАСЕЛЕННЯ У НАДЗВИЧАЙНИХ СИТУАЦІЯХ.....	50
РОЗДІЛ 5 ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА.....	54
ВИСНОВКИ.....	57
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	59

ВСТУП

В умовах планової економіки майже вся земля, в тому числі й сільськогосподарська, знаходилася у державній власності, яка суворо регламентувала порядок її використання відповідно до цільових програм. Попри це перед усіма землекористувачами в аграрному секторі були поставлені обґрунтовані завдання щодо виробництва сільськогосподарської продукції з акцентуванням відповідних ресурсів на фоні фіксованих цін на всі види товарів. За деякими суб'єктами господарювання земельні ділянки закріплювалися єдиними масивами, що допомагало підвищувати ефективність їх обробки та практично виключало наявність незайнятих і необроблених земель. У зв'язку із зазначеним особливої актуальності набуває питання удосконалення системи управління земельно-ресурсним потенціалом територій.

Поміж основних дослідників проблем управління земельними ресурсами варто виділити таких вчених: Д. Добряка, О. Дорош, В. Горлачука, В. Кривова, А. Мартина, Л. Новаковського, А. Сохничка, М. Ступеня, А. Третяка, М. Федорова та ін.

Метою дослідження є обґрунтування теоретико-методологічних засад удосконалення управління земельно-ресурсним потенціалом територій в Україні.

Для досягнення поставленої мети були поставлені та вирішені такі завдання:

- розглянути теорії добробуту як базису забезпечення ефективності та справедливості суспільного розподілу земельних ресурсів;
- вивчити поняття земельно-ресурсного потенціалу як просторової основи розвитку суспільства та чинника економічного зростання;
- дослідити світовий досвід управління земельними ресурсами в площині забезпечення суспільного добробуту;

- вдосконалити інструменти оптимізації земельних відносин у сфері землекористування;
- провести оцінку еколого-економічної ефективності управління земельно-ресурсним потенціалом територій;
- розробити організаційно-економічний механізм управління земельно-ресурсним потенціалом.

Об'єктом дослідження є процес управління земельно-ресурсним потенціалом територій з метою забезпечення суспільного добробуту в Україні.

Предметом дослідження є комплекс теоретико-методологічних підходів щодо удосконалення управління земельно-ресурсним потенціалом територій.

Теоретико-методологічну основу кваліфікаційної роботи становлять концепції суспільного розвитку, класичні положення економічної теорії, методи діалектичного та історичного синтезу, праці вітчизняних і зарубіжних учених у галузі економіки, землеустрою, управління земельними ресурсами, соціології.

Інформаційною базою кваліфікаційної роботи є законодавчі та нормативно-правові акти України щодо землеустрою та оподаткування, регулювання земельних відносин, природокористування, наукові праці вітчизняних та зарубіжних учених, результати авторських досліджень.

Кваліфікаційна робота складається зі вступу, п'яти розділів, висновків, та списку використаних джерел. Загальний обсяг роботи становить 62 сторінки комп'ютерного тексту, у тому числі 2 таблиці і 12 рисунків. Список використаних джерел налічує 39 найменувань.

РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ АСПЕКТИ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

1.1. Історичні особливості розвитку земельних відносин в Україні

Ключовою метою земельної політики має стати стабільність та ефективність функціонування системи сільськогосподарського землекористування, спрямована на вирішення питань продовольчої безпеки країни та досягнення добробуту територій та сільських громад [4].

Якщо коротко, то основними стратегічними завданнями повинні стати:

- завершення трансформації земельних відносин в аграрному секторі згідно з вимогами ринкової економіки;
- раціоналізація використання земель сільськогосподарського призначення для підвищення ефективності використання земельно-ресурсного потенціалу;
- завершення залучення землі до господарського обігу як чинника стабілізації економіки агропромислового комплексу;
- підвищення екологічної стабільності сільських територій;
- комплексна державна підтримка заходів, направлених на охорону земель та відтворення родючості ґрунтів.

Ці питання мають скласти п'ять основних блоків майбутньої національної програми земельної політики [4].

Земельна політика України має ґрунтуватися на таких основних принципах, як відкритість, прозорість та чесність. В органах земельних ресурсів повинні працювати спеціалісти із землеустрою, здатні вирішувати комплексні завдання [11].

На думку П. Кулинич, стратегія державної земельної політики України має подолати однобічну спрямованість на вирішення проблеми формування ринку землі, яка є, безумовно, важливою і не до кінця вирішеною. Продовжуючи формування ринку землі, Україна повинна включити до

структури державної земельної політики ще вирішення таких важливих питань розвитку земельних відносин, як: оптимізація частки в земельному фонді країни та структури сільськогосподарських угідь зі зменшенням площі деструктивних сільськогосподарських угідь (рілля) і відповідним збільшенням площі стабілізуючих угідь (сіножатей і пасовищ); оптимізація структури земельної території шляхом приведення площ лісів і природоохоронних територій до оптимальних розмірів [18].

Попри це, стратегія державної земельної політики України повинна враховувати продовольчу кон'юнктуру світового ринку зі значним зростанням попиту на сільськогосподарську продукцію а також зростанням цін на неї та присутність у структурі земельного фонду України вагової частки земель з найродючішими чорноземними ґрунтами, які в силу певних причин не зазнали такої систематичної деградації з втратою цінних якостей засобів виробництва, як це сталося в країнах Заходу. Дані чинники створюють для України сприятливі можливості для стимулювання розвитку органічного сільського господарства, що дасть змогу вирішити дві ключові проблеми: забезпечити збереження та відновлення родючості ґрунтового покриву країни, оскільки органічне сільське господарство виключає застосування хімікатів та запропонувати ринку екологічно чисту органічну сільськогосподарську продукцію для вітчизняного та іноземного споживача тощо [18].

Одним із ключових завдань державної земельної політики на стратегічну перспективу має стати формування сталого агроекологічного іміджу України як країни, що виробляє високоякісну сільськогосподарську продукцію за допомогою природоохоронних технологій [18].

Сьогоднішня державна політика у галузі земельних відносин має ґрунтуватися на таких конституційних принципах: а) земля є власністю Українського народу; б) право власності на земельні зобов'язання; в) власність не повинна використовуватися на шкоду людям і суспільству; г) держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів власності та господарювання, соціальне спрямування економіки; д) рівність усіх суб'єктів права власності перед

законом; е) гарантія власності; є) набуття та здійснення громадянами та юридичними особами, державою та територіальними громадами права власності на землю виключно відповідно до закону; з) непорушність права приватної власності на землю [25].

Складність положень головного закону – Земельного кодексу 2001 року, як-от щодо розпорядження землями державної власності, вражає та заважає ефективному розпорядженню цими землями. Деякі засади землеустрою отримали детальну регламентацію, а інші страждають від її недостатності або нечіткості. До прикладу, детально визначено порядок надання земельних ділянок у постійне користування, а процедури оренди та продажу державних земель набули нечіткого регулювання, відповідні нормативно-правові акти містять перехресні посилання або посилання на закони, яких ще немає. Багато норм Земельного кодексу можуть бути замінені підзаконними нормативно-правовими актами або внутрішніми положеннями відповідних органів. Саме «зарегульованість» є основною причиною того, що Земельний кодекс неодноразово змінювався та доповнювався з моменту його прийняття. Однак у багатьох випадках вони лише погіршували проблему [36].

Найбільше ці негаразди виявляються в населених пунктах, де через багатопланове використання земельних ресурсів зливаються правові режими використання різних категорій земель, що розташовані у їх межах. Звичайно, виділення земель житлової та громадської забудови із земель населених пунктів змістило традиційне подвійне уявлення про розподіл земельних ресурсів на землі населених пунктів (за місцем розташування) та інші землі (за цільовим призначенням). Але, на жаль, Земельний кодекс не визначає конкретних ознак відмежування земель житлової та громадської забудови від інших категорій земель, що утруднює додержання встановленого правового режиму їх використання.

При цьому ключові питання земельних відносин нерідко регулюються нормами законів різних галузей лісового, водного та містобудівного права.

Варто визнати за доцільне оптимізацію правової основи земельних відносин з метою надання їй ознак гармонійності та чіткості [36].

Тому сьогодні відсутні альтернативи рішучим системним змінам земельних відносин на засадах стратегічного планування земельних відносин, узгодженості заходів економічної, екологічної, соціальної та продовольчої політики держави, їх орієнтації на позитивні кінцеві соціально-економічні наслідки [36].

Сьогоднішній стан людства як світового співтовариства значною мірою визначається глобальними тенденціями його розвитку, глибокими трансформаціями економіки, політики та права, які не можуть не впливати на процеси життєдіяльності окремих народів, націй, держав [21].

Одразу після здобуття незалежності, Україна опинилася втягнутою в бурхливий процес глобальної трансформації. Водночас із становленням властивої суверенній країні державності в ній почала формуватися економіка ринкового типу. Базовим процесом реструктуризації економіки України, як і в інших постсоціалістичних країнах, стала трансформація державної власності [21].

Історія розвитку ринкової економіки заставила країни визнати потребу створення спеціалізованих систем регулювання, метою яких є коригування роботи ринкових механізмів з метою запобігання ризикам для суспільних інтересів. Досвід процесів роздержавлення економіки розвинутих країн та країн, що інтегрувалися до Європейського Союзу, свідчить про те, що вони дотримувалися обов'язкової синхронності у здійсненні приватизації та створенні спеціальних систем регулювання. Дані системи дають змогу відносно безпечно замінити вплив держави на управління компаніями через право власності на контроль зі сторони системи державного регулювання. Втім, на відміну від країн, які успішно завершили постсоціалістичну трансформацію та отримали членство в ЄС, специфічні стартові умови України не дозволили повністю завершити процес реформування державної власності, зокрема приватизації землі [21].

На нашу думку, ретельний аналіз розподілу ресурсів і послуг між усіма суб'єктами суспільних відносин з урахуванням усіх аспектів рівня добробуту мав бути важливим, але фактично не врахованим у процесі роздержавлення економіки України, особливо в ключовій сфері земельних відносин.

1.2. Теорія добробуту як підґрунтя ефективності суспільного перерозподілу земельних ресурсів

При реалізації стратегії соціально орієнтованого розвитку, коли одним із найважливіших цільових завдань є досягнення Україною в усіх сферах європейських і світових стандартів життя, постає питання про потребу в удосконаленні підходів до оцінки соціо-економічного становища населення.

Словник сучасної економічної теорії Макміллана радить таке визначення теорії добробуту: «Економічна теорія добробуту — це наука про те, як економічна система впливає на добробут членів суспільства». Концепції розподілу доходів займають центральне місце в теорії добробуту. В умовах досконалої конкуренції розподіл відбувається таким чином, щоб граничний дохід, який отримує власник кожного фактора виробництва, дорівнював граничному продукту цього фактора. За наявності дефектів ринку ця відповідність порушується [12, 13].

Завершальний розподіл доходів, як правило, суттєво відрізняється від первинного (рис. 1.1).

Основною причиною є перерозподільча діяльність держави. Безпосередніми об'єктами перерозподілу можуть виступати: 1) економічні можливості; 2) фізичний і грошовий капітал як фактор виробництва; 3) доходи. У кінцевому підсумку перерозподільча діяльність держави перетворюється на перерозподіл доходів.

Благополуччя, будучи комплексною категорією, включає результати різноманітних залежностей у соціально-економічному житті суспільства. Його корисність для суспільства і конкретних індивідів неможливо визначити

одним показником (наприклад, доходом на душу населення, розрахованим з ВВП).



Рисунок 1.1 - Класифікація первинного і кінцевого розподілу доходів

Основним питанням теорії добробуту в умовах ринкових земельних відносин є економічна оптимізація, під якою розуміють максимальну продуктивність затрат праці, досягну при раціональному використанні земельних ресурсів. В оптимальній точці продуктивні сили поєднуються з сумою потреб, виробничий потенціал відповідає споживчому. Ознакою оптимуму вважається вичерпання всіх виробничих можливостей і задоволення потреб усіх членів суспільства.

Взаємозв'язок між відтворювальним підходом до вивчення економічних явищ і підходами до дослідження проблеми добробуту можна показати на рис. 1.2.

На думку А. С. Брусової та М. Т. Ачилова, ресурсний підхід до дослідження проблеми суспільного добробуту в основному базується на розгляді стадії виробництва в рамках відтворювального циклу, у зв'язку з чим

такі показники, як величина національного дивіденду (Пігу А.) або рівень ВВП на душу населення потрапляють в центр уваги.

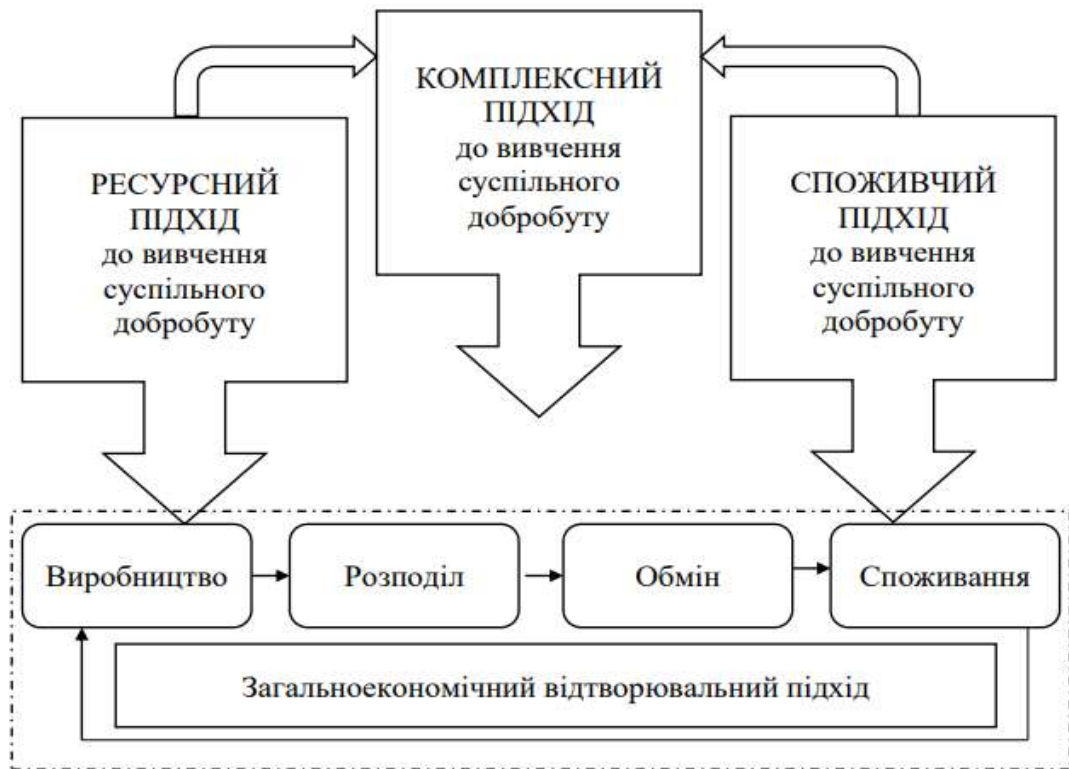


Рисунок 1.2 - Формування комплексного підходу до аналізу рівня добробуту із застосуванням відтворювального підходу

На це вказує у своїй праці Л. Ерхард: «Набагато легше дати кожному великий шматок великого, постійно зростаючого пирога, ніж наживатися на суперечках про розподіл маленького пирога, тому я вважаю незрівнянно важливіше прагнути до примноження добробуту шляхом розширення економіки, ніж розраховувати на те, що цей добробут може виникнути в результаті непотрібних суперечок про черговий перерозподіл національного продукту» [39, с.34].

Ми згодні з позицією тих зарубіжних та вітчизняних авторів, які визнають, що неможливо побудувати безспірну функцію суспільного добробуту. Водночас надмірна увага до ролі держави не знімає проблему, а в деяких випадках навіть робить її більш актуальною.

Отже, реалізація такої земельної політики перерозподілу земельних ресурсів та соціальних гарантій, яка б не підривала стимули до економічної діяльності суб'єктів земельних відносин, але водночас утримувала рівень

життя всього населення в прийнятному діапазоні, залишається одним із ключових завдань сучасної економіки природокористування.

1.3. Світовий досвід управління земельними ресурсами

Земля є особливим економічним ресурсом, здатним задовольнити потреби людини. Від ефективності його використання залежить не тільки рівень економічного розвитку країни, а й добробут і здоров'я кожної людини.

Отже, більшість західних країн здійснюють досить жорсткий контроль над ринком землі. Водночас є країни зі значно ліберальнішим режимом ринку землі в частині торгівлі та оренди землі, хоча також існують обмеження щодо виведення земель сільськогосподарського призначення з обігу, оподаткування, права спадкування та інші фактори.

Високі ставки податків на операції та відсотки за кредит при купівлі землі і навпаки ускладнюють купівлю та продаж землі в Англії [7] .

Однією з вагомих характеристик управління земельними ресурсами в Англії та Уельсі є те, що інституційно та структурно воно здійснюється в рамках уряду.

Історично склалося так, що чотири основні елементи управління земельними ресурсами – реєстрація прав власності на землю, процес оцінки землі, створення та підтримка національної картографічної системи, реєстрація та регулювання землекористування – були й залишаються функціями окремих міністрів уряду.

Це дає змогу реалізувати схему державного регулювання землекористування в країні, спрямовану на:

- створення гарантованого та стабільного землеволодіння та землекористування, що забезпечує захист прав власників, землевласників та землекористувачів, а також захист системи передачі прав на землю та підтримку ринку землі;

- для вирішення суспільних завдань у сфері благоустрою території та фінансування комунальних послуг за рахунок раціональної системи оподаткування та розподілу земельного податку;
- для продуктивного та сталого землекористування, ефективного землеустрою, планування та організації раціонального використання та охорони земель [28, с. 120].

Інститут земельної політики Джона Лінкольна, що розташований у Массачусетсі, має велике значення для вивчення земельної політики, земельних реформ і досвіду землеустрою в усьому світі. Інститут був заснований у 1966 році Фондом Джона Лінкольна, який діє з 1947 року, з метою вивчення земельних відносин та оподаткування з точки зору філософії Генрі Джорджа.

Особливістю управління земельними ресурсами в США є його стабільність. На протязі тривалого періоду в країні не відбувалося жодних революційних змін, які б зачепили її основи. Це торкається як законодавства, так і порядку землекористування.

У США розроблені та апробовані різноманітні методи державного впливу на використання земель приватної власності. Для цих цілей держава використовує як прямі правові обмеження абсолютного права власності на землю, так і методи опосередкованого впливу на прийняття рішень щодо землекористування. До прямих обмежень відносяться збереження за державою права відчуження земельних ділянок у власників у певних випадках без виплати компенсації, а також обмеження щодо продажу земель сільськогосподарського призначення іноземним громадянам.

У США відсутнє єдине федеральне законодавство у сфері управління, планування та розвитку міського та сільського землекористування. Федеральний уряд може лише опосередковано стимулювати розробку та прийняття відповідних документів на державному та муніципальному рівнях, хоча стандарти та модельні закони в цій сфері пропонуються.

Так, у США основна частина земельної політики формується на рівні штату, тоді як в інших країнах усі рішення районної та муніципальної влади затверджуються на більш високому рівні. Але загалом такий механізм розмежування рівнів компетенції створює умови для реалізації єдиної земельної політики в державі [37].

У Канаді на особливості землеустрою вплинули такі фактори:

- безпосереднє відношення до Британської корони та передача англійських традицій у сфері землеустрою та організації землекористування;
- тісні політичні, соціально-економічні контакти з США, які дають змогу нам зближувати позиції в галузі планування та організації раціонального використання землі;
- наслідки французької присутності в ряді канадських провінцій та організацію земельної справи за західноєвропейським (французьким) типом;
- застосування сучасних методів і засобів інформатики, обчислювальної техніки та земельних інформаційних технологій;
- власні особливості адміністративно-територіального управління земельними ресурсами, а також різноманітні природні та економічні умови.

Загалом, усі ці чинники складають досить різноманітну систему землеустрою з великим відсотком подібності до системи США.

Усі австралійські штати розробили чітку систему землеустрою на основі системи прав власності Торренса.

Практика використання реєстраційної системи «Torrens» в Австралії демонструє, що з метою підвищення ефективності використання та охорони земель усі дії, пов'язані із забезпеченням управління земельними ресурсами, реєстрацією земельних ділянок та іншого нерухомого майна, земельним кадастром та оцінкою земель, здійснюються в порядку, встановленому законодавством.

Через це держава взяла в свої руки всі важелі управління земельними ресурсами та земельно-майновим комплексом і почала широко використовувати класичні методи у сфері контролю, планування та організації

раціонального використання та охорони земель, земельного кадастру та земельного регулювання.

Землеустрій в Данії децентралізований між різними міністерствами та відомствами.

Основою для виконання робіт із землеустрою є регіональні, обласні та міські плани розвитку територій. Вони виступають засобом реалізації державної політики різних рівнів у сфері управління та регулювання земельних відносин [34].

У Норвегії земельні ресурси управляються, а ринок землі підтримується двома державними реєстрами: земельним реєстром, заснованим на діяльності 87 судів першої інстанції, кожен з яких обслуговує три-чотири округи; кадастр, доповнений інформацією з 435 муніципалітетів (комун).

У Швеції центральне місце в системі управління земельними і водними ресурсами займає заснована в 1628 році Національна земельна служба (Lantmateriet).

Законодавством країни встановлено, що Національна земельна служба Швеції є центральним органом управління формуванням земельних ділянок, відчуженням нерухомого майна, об'єднанням нерухомого майна, реєстрацією нерухомого майна, геодезичними роботами та державною топографічною зйомкою.

В Австрії 2359 громад, які включають дев'ять федеральних земель. До компетенції Федерації у сфері законодавчої та виконавчої діяльності входить цивільне законодавство, у тому числі регулювання прав власності на землю та відносин власності, гірниче, лісове законодавство, водне право, переробка небезпечних відходів, а також земельні та кадастрові справи, ведення земельного кадастру, що визначає оподаткування земельних ділянок.

До компетенції Федеральної землі в області законодавчої і виконавчої діяльності відноситься регулювання прав землекористування і забудови, правових норм операцій із земельними ділянками і охорони навколишнього природного середовища.

До компетенції місцевих органів влади входить планування місцевого землекористування та справляння земельного податку [28, с. 110].

У Франції історично склалася власна, досить складна система землеустрою і регулювання земельних відносин, в якій функції міністерств фінансів і юстиції, сільського господарства, постачання, транспорту і житлово-комунального господарства, податкової служби і служби охорони навколишнього середовища, різноманітних асоціацій і профспілок тощо тісно переплітаються.

Управління землею в Німеччині здійснюється різними міністерствами. На федеральному рівні питаннями реєстрації землі займається Міністерство юстиції (Bundesministerium der Justiz). Цими справами займаються однойменні міністерства і у федеральних землях.

Економічну систему, що склалася сьогодні в Німеччині, називають соціальною ринковою економікою, основними принципами якої є: приватна власність на засоби виробництва з посиленою юридичною відповідальністю власників за використання капіталу; забезпечення стабільності валюти та стабільності економічної політики; вільна конкуренція та відкритість ринку з державним впливом; система соціального захисту населення від негативного впливу ринку; підтримка інтеграційних процесів в економіці як в країні, так і в Європейському Союзі [38].

На думку українських та зарубіжних експертів, у Німеччині створено одну з найдосконаліших у світі систем земельного права з пріоритетом публічних інтересів, де забезпечується злагоджене поєднання публічних і приватних інтересів, і особливо інтересів учасників земельних відносин: власники земельних ділянок; інвестори; кредитні установи; виборні органи влади, які захищають інтереси населення. Ця система дає змогу мінімізувати нечесність земельних угод, спекуляцію землею та водночас захистити суспільні інтереси [39].

На думку В. А. Боклага [3], основною метою управління земельно-ресурсним потенціалом територій має стати стабільність та ефективність

функціонування системи землекористування, спрямована на вирішення питань продовольчої безпеки країни та досягнення добробуту територіальних громад і територій. Для цього він відзначає, що, враховуючи досвід розвинених країн, варто на державному рівні визначити науково обґрунтовані моделі, систему норм і нормативів використання земель сільськогосподарського призначення, лісових і водних ресурсів, надр, забудованих земель, зон відпочинку тощо та забезпечити суворе дотримання цих норм і стандартів; організувати комплексне землепорядкування на всій території України, зосередивши увагу, насамперед, на сільській місцевості.

На сучасній стадії розвитку світової економіки ринок землі є міцним засобом стимулювання зростання продуктивності та інвестицій, оскільки обіг землі сприяє концентрації земельних ресурсів в руках найефективніших користувачів, конкурентоспроможних землекористувачів.

На ґрунті вивчення світового досвіду управління земельними ресурсами з урахуванням рівня соціально-економічного добробуту суспільства можна сформулювати такі принципи (табл. 1.1).

Таблиця 1.1 - Міжнародні принципи управління земельними ресурсами на основі рівня соціально-економічного добробуту суспільства

Назва принципу	Сутність
<i>Багатофункціональність</i>	має на меті облік широкого спектру послуг, що надаються землевласникам та землекористувачам в цілому з боку держави
<i>Мультисекторальність</i>	інтегрований підхід до економіки землепорядкування та землекористування з метою підтримки процесів диверсифікації економічної діяльності, створення нових джерел доходу, збільшення зайнятості та збереження культурної та історичної спадщини територій
<i>Гнучкість</i>	система підтримки господарської діяльності землевласників та землекористувачів, в першу чергу, сільських територій, заснована на субсидіарному фінансуванні і партнерських
<i>Транспарентність (прозорість)</i>	в процесі складання і реалізації програм розвитку територій, що досягається на основі простого і зрозумілого законодавства

Враховуючи це, на основі передового досвіду слід визначити три стратегічні цілі щодо розвитку управління земельними ресурсами за рівнем суспільного добробуту (рис. 1.3).



Рисунок 1.3 - Стратегічні цілі щодо розвитку управління земельними ресурсами на основі оцінки рівня суспільного добробуту

РОЗДІЛ 2 СУЧАСНИЙ СТАН УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНО-РЕСУРСНИМ ПОТЕНЦІАЛОМ ТЕРИТОРІЙ

2.1. Земельно-ресурсний потенціал як чинник економічного зростання

Земельні ресурси не є продуктом людської праці, а створюються під впливом об'єктивних природних чинників. Вони є національним благом, а не іманентною формою приватної власності. З цього має виходити сучасна політика землекористування, і цей імператив має входити в структуру земельних перетворень і сучасної земельної політики.

За результатами аналізу земельного фонду України встановлено, що у його структурі значно переважають сільськогосподарські угіддя (71%), ліси та лісопокриті території (17%), а відсоток забудови землі та інших значно менше (в межах 4%) (рис. 2.1).

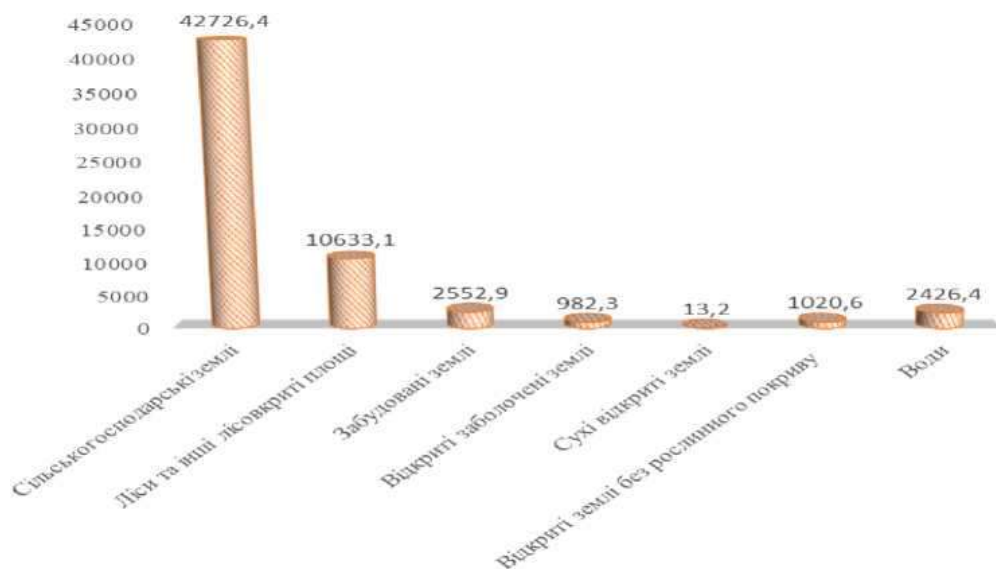


Рисунок 2.1 - Структура земельного фонду України за станом на 01.01.2021 р., га

Земля, будучи за визначенням «фізичним об'єктом зі своєю власною топографією та територіально-просторовими характеристиками», включаючи цілі екосистеми, що виконують функції підтримки життя та продуктивні

можливості середовища, має використовуватися таким чином, щоб посилити відповідні екологічні, соціальні та економічні вигоди у врегулюванні можливих конфліктів та пошуку балансу між сферами суспільного життя. При цьому комплексне територіально-просторове планування та управління розглядається як головний інструмент, найважливіший практичний спосіб досягнення цілей, що дозволяє мінімізувати конфлікти, розробляти найбільш ефективні варіанти та пов'язувати соціально-економічний розвиток із захистом і поліпшенням навколишнього середовища [28; 33, с. 152].

Збільшилися відмінності в інтенсивності землекористування між містом і селом. Через безгосподарську складову землекористування, недотримання землекористувачами обмежень та обтяжень прав, особливих умов використання територій, в період 1991-2011 років земельні ділянки сільськогосподарського призначення, які не використовуються, але обліковуються, як перелоги, в країні стали становити не менше 310 тис. га, площі, схильні до ерозії, деградації, заростання бур'янами та дрібнолісся, становлять 13,2 млн. га, у тому числі 10,7 млн. га ріллі, почали розвиватися процеси опустелювання [13].

Поміж основних причин такої ситуації, на нашу думку, є неадекватні реальній ситуації пріоритети в процесі ринкових перетворень, зниження ролі управління та планування організації використання та охорони земель, особливо в частині міжгалузевих відносин. Склалася ситуація, коли щодо об'єктів землеустрою потрібно лише закріпити їх зовнішні межі, не враховуючи питання впорядкування об'єктів землеустрою, усунення недоліків землеустрою та інші питання територіального землеустрою [20].

Отже, землеустрій, на відміну від країн Заходу, а також країн пострадянського простору, перестав виступати державним інструментом управління земельно-ресурсним потенціалом, платформою для планування та організації раціонального використання землі та її охорони, акумуляція та систематизація інформації про багатофакторний облік стану земель. Внаслідок цього постали складні питання переходу до ринкових відносин у

сфері управління земельно-ресурсним потенціалом, формування та впровадження регульованого обігу земельних ділянок, їх правового забезпечення та вилучення.

Проведений аналіз діючої на сьогоднішній день системи планування територій дав змогу виявити суттєві недоліки, які перешкоджають здійсненню науково обґрунтованого комплексного управління, планування та організації раціонального використання земель та їх охорони, серед яких можна виділити такі:

- схема планування території України, генеральні плани населених пунктів, які по суті є документами, що визначають використання земельного фонду на довгострокову перспективу, на відміну від документації із землеустрою щодо планування використання земель та їх охорони представляють земельні ресурси як місця розміщення окремих галузей господарства та об'єктів урбанізації, що на практиці викликає необґрунтоване та нерегульоване освоєння земель сільськогосподарського, лісогосподарського, заповідного та іншого природоохоронного призначення та, як наслідок, вилучення з обігу особливо цінних земель і продуктивних угідь;

- пропозиції щодо просторового розвитку території, прийняті в процесі управління та планування території, забезпечують, в основному, розвиток землекористування в межах окремих категорій земель.

Отже, нині діюча система планування територій та управління земельно-ресурсним потенціалом зумовлює необхідність удосконалення засад управління, планування, організації використання та охорони земель України і, насамперед, земель сільськогосподарського призначення. У зв'язку з цим формування спеціальної стратегії в рамках загальної економічної політики у сфері земельних відносин, спрямованої на вирішення проблем сталого інтегрованого територіального розвитку, ефективного управління земельно-ресурсним потенціалом і контрольованого ринку землі у тісному взаємозв'язку з оцінкою, стає надзвичайно актуальним.

Ефективне управління, планування та організація використання земель та їх охорони та забезпечення взаємодії величезної кількості суб'єктів землекористування та ринку землі неможливо здійснювати в сучасних умовах лише директивними методами. Водночас світовий та вітчизняний досвід засвідчив недостатню ефективність використання виключно методів ринкового саморегулювання. Варто розробити та реалізувати концепцію управління, планування використання та охорони земель, засновану, насамперед, на застосуванні комплексу методів із відповідною роллю держави як органу контролю за плануванням та охороною земель.

Удосконалюючи ці положення та враховуючи цілі удосконалення землекористування та раціонального використання земель, доцільним є впровадження адміністративними структурами, уповноваженими управляти земельно-ресурсним потенціалом, наступних пропозицій, що сприятиме управлінню в сучасних умовах господарювання на основі аналізу рівня добробуту:

а) створити техніко-економічні та правові умови, що стимулюватимуть раціональне землекористування та управління земельно-ресурсним потенціалом, а також враховуватимуть питання розподілу земельного фонду, демографічних питань та інтересів місцевого населення в питаннях благополуччя;

б) розглянути систему цілей земельної політики на державному, регіональному та місцевому рівнях з рівним урахуванням впливу природно-кліматичних, еколого-економічних, соціально-економічних та інших факторів благоустрою на земельно-господарський розвиток;

в) нарощувати розроблення ефективних підходів і системних методів удосконалення землекористування місцевими органами влади та їх обліку при підготовці комплексних планів використання земельно-ресурсного потенціалу регіонального рівня;

г) застосовувати економічні засоби та розробляти організаційні механізми та стимули для заохочення раціонального використання земельних ресурсів.

Як бачимо, дані пропозиції визначають управління та планування землекористування, засноване на індикативному, рекомендаційному підході, що дає змогу створити суб'єктам землекористування оптимальні умови для їх деталізованої участі в обігу земель та забезпеченні відповідного добробуту.

Варто підкреслити, що, враховуючи специфіку земельно-майнової сфери, визначальне значення в управлінні та плануванні використання та охорони земельно-ресурсного потенціалу має державно-приватне партнерство, форми і методи якого мають бути адекватними ринковим умовам з урахуванням соціальної складової добробуту .

За своєю функціональністю, з однієї сторони, безпосередньо впливає держава на процес управління та використання земель, з іншої – створює умови, що забезпечують ефективне та збалансоване землекористування та охорону земель різними юридичними особами в ринкових умовах з відповідним рівнем добробуту.

2.2. Методологічні засади управління земельно-ресурсним потенціалом територій

Управління земельно-ресурсним потенціалом територій – це управлінська діяльність уповноважених органів виконавчої влади щодо забезпечення раціонального використання та охорони земель усіма суб'єктами земельних відносин, що ґрунтується на розробленні програмних, прогнозних, планових, проектних та інших документів, а також прийняті на різних адміністративних рівнях нормативно-правових актів.

Організація процесів управління земельно-ресурсним потенціалом характеризується певними взаємопов'язаними функціями: проектуванням землекористування, прогнозуванням, реєстрацією, оподаткуванням,

плануванням та організацією, оперативним управлінням, обліком, контролем та вирішенням земельних спорів (рис. 2.2).

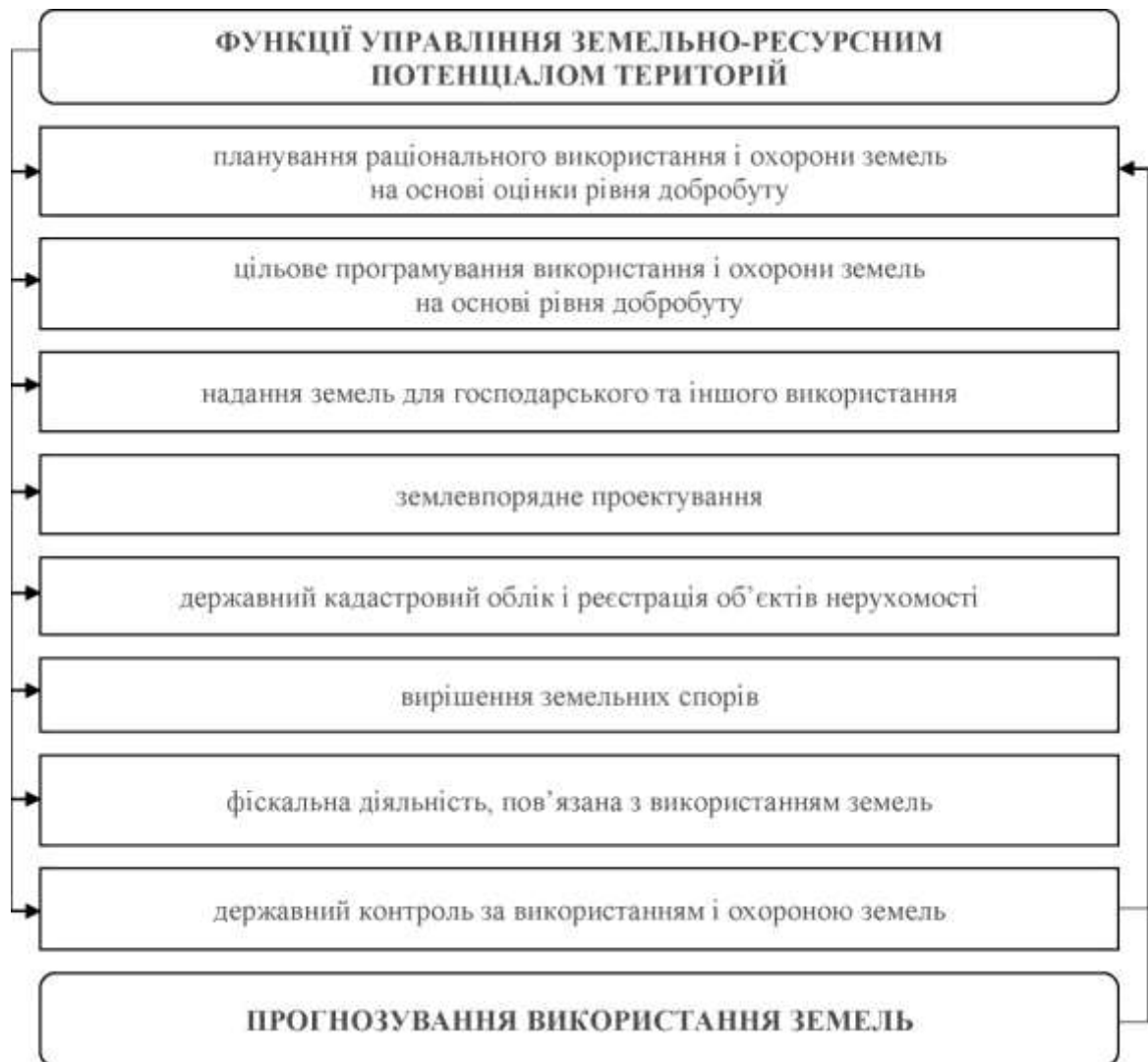


Рисунок 2.2 - Система функцій управління земельно-ресурсним потенціалом територій та прогнозування раціонального використання та охорони земель на основі рівня добробуту

Загальновідомо, під плануванням розуміються види управлінської діяльності, пов'язані з розробкою планів, що визначають майбутній стан економічної системи, шляхи, методи і засоби його досягнення, вибір оптимальної альтернативи розвитку об'єкта. управління, розрахованого на певний період часу [14].

Планування включає прийняття планових рішень уповноваженими органами чи особами. Кінцева мета планування – розробка плану (схеми), який визначає склад, структуру і порядок здійснення заходів, потрібних для

виконання поставлених завдань, а також містить якісну та кількісну характеристику об'єкта управління в фактичному і розрахунковому періоді.

Згідно з Указом Президента України «Про Стратегію сталого розвитку «Україна – 2020» [26] головним завданням є запровадження європейських стандартів життя в Україні та її вихід на лідируючі позиції у світі. Відповідно до прийнятого цієї стратегією вектору відповідальності територіальні громади повинні самостійно вирішувати питання місцевого значення, свого добробуту та нести відповідальність за розвиток усієї країни.

Водночас, відповідно до стратегічних індикаторів реалізації стратегії сталого розвитку, Україна спільно зі Світовим банком повинна розробити індикатор добробуту громадян, визначити його цільове значення та відслідковувати зміни цього показника.

У системі управління земельно-ресурсним потенціалом територій будь-якої країни планування використання земель та їх охорона – це найважливіша функція, що визначає перспективи раціонального землекористування.

Розглянувши на рис. 2.2 функції управління земельно-ресурсним потенціалом територій доцільно виділити цикл регулювання діяльності, пов'язаної з реалізацією та охороною земельних ресурсів, де одне з центральних місць посідає землеустрій, який забезпечує збалансований сталий розвиток землекористування лише за наявності попереднього прогнозування та оцінки добробуту. В подальшому реалізуються розроблені плани та оцінюються їх результати (рис. 2.3).

В ході реалізації циклу регулювання діяльності з використання та охорони земельних ресурсів планувальній діяльності передують такі дії в межах прогнозування: 1) надання органам планування можливості вибору шляху досягнення цілі; 2) визначення планувальних меж; 3) попередження органів, уповноважених вести планування, про можливі наслідки розробки та реалізації плану; 4) забезпечення органів, уповноважених здійснювати планування, вихідними показниками, необхідними для складання плану.



Рисунок 2.3 - Цикл регулювання діяльності з використання та охорони земельних ресурсів на основі аналізу рівня добробуту

У цьому виявляється єдність та взаємодія планування і прогнозування. При цьому між прогнозуванням і плануванням є принципові відмінності:

1. Планування цілеспрямоване на прийняття та практичну реалізацію управлінських рішень, метою прогнозування є створення наукових передумов для прийняття таких рішень.

2. Прогнозна інформація має індикативний характер і з'являється в результаті конкретної прогнозованої діяльності. Планування базується на більш суворих і точних методах розрахунку.

3. У прогнозі можуть бути розглянуті альтернативні варіанти вирішення проблеми. План завжди має конкретний характер, тобто досягнення будь-якого показника забезпечується лише виконанням певних дій.

Статтею 2 Закону України «Про землеустрій» від 22 травня 2003 року № 858-ІУ [9] визначено, що землеустрій забезпечує прогнозування, планування та організацію раціонального використання та охорони земель на загальнодержавному, регіональному, місцевому та економічному рівні.

Варто відзначити той очевидний факт, що така коротка редакція найважливішого напрямку землеустрою без зазначення порядку планування, кола органів, на які ці дії спрямовані, структури та змісту планової документації, не дозволяє виготовлення документації з землеустрою та охорони земель. Через це часто виникає потреба у з'ясуванні цих питань, визначенні місця та змісту землевпорядних робіт у загальній системі управлінських дій щодо використання земельно-ресурсного потенціалу територій.

Отже, сучасні умови ринкової економіки, що характеризуються різноманітністю форм власності та господарювання, потребують застосування ширшого комплексу організаційно-територіальних заходів щодо оптимізації та раціоналізації землекористування на основі визначення рівня добробуту.

Питання організації системи управління земельно-ресурсним потенціалом країни полягає в забезпеченні доцільних масштабів державного втручання в процеси розподілу, використання та охорони земель, у формуванні результативних механізмів поєднання адміністративних і ринкових методів регулювання цих процесів. Ці дії мають бути направлені на стимулювання підприємницької та інвестиційної активності та підвищення ефективності використання земельних ресурсів.

Забезпечення ефективного використання та охорони земельних ресурсів у розвинених країнах ґрунтується на різноманітних стимулах до охорони земель. При порушенні норм землекористування замість заохочень набувають сили заходи відповідальності. На мікрорівні удосконалення господарювання спрямоване, насамперед, на пошук шляхів оптимізації структури посівних площ, підвищення якості та вчасного виконання технологічних операцій, які значною мірою визначають кінцеві показники землекористування, а також ретельного ставлення до земельних ресурсів.

У загальному розумінні земельний потенціал — це сукупність усіх існуючих у її межах земельних ресурсів, як залучених у процеси суспільного

виробництва, так і тих, що можуть бути використані в майбутньому для зросту економіки та покращення добробуту населення даної території.

Динамічність, можливість управління, визначення та оцінки земельного потенціалу в різних варіантах зумовлюють доцільність поділу його на декілька видів: розрахунковий земельний потенціал та фактичний земельний потенціал.

Фактичний потенціал – це фактично отримана суб'єктом господарювання продукція рослинництва з певної площі сільськогосподарських угідь із фактичною структурою посівів за фактичних погодно-кліматичних умов у певний рік.

Розрахунковий потенціал – це розрахункова кількість продукції рослинництва, яку можна отримати з сільськогосподарських угідь регіону або будь-якої конкретної території, з ґрунтами відомої родючості, за середніх багаторічних погодно-кліматичних умов та існуючого або прогнозованого ресурсного забезпечення, оптимальної структури посівів, нормального матеріально-технічного та наукового забезпечення. Отже, розрахований потенціал можна визначити як щодо ситуації, в якій склалася структура посівних площ та наявного ресурсного забезпечення, так і щодо прогнозного сценарію розвитку.

Напрямок вдосконалення системи управління земельними ресурсами є ефективне використання цих земель при їх оцінці залежно від місця розташування, формування справедливого ціноутворення в послідовності: собівартість – орендна плата – вартість – ціна.

2.3. Оцінка ефективності управління та використання земельно-ресурсного потенціалу територій

Земельні ресурси – стратегічний фактор соціально-економічного розвитку країни. Рисою земельних ресурсів є їх здібність поряд з екологічною

функцією забезпечувати економічний розвиток як окремого суб'єкта господарювання, так і міста, регіону, країни загалом [12].

Сьогодні земельно-ресурсний потенціал територій в країні використовується досить нераціонально, його роль значно недооцінюється. Особливості землекористування в Україні, будучи унікальними за своїми розмірами високо родючими сільськогосподарськими угіддями, через повсюдну нерозвиненість інфраструктури, мають виснажливий характер. Державний контроль за раціональним використанням та охороною земель практично відсутній [10].

Світовий та вітчизняний досвід регулювання права власності на землю та землекористування свідчить, що в основі такого становища лежить недооцінка та різке зменшення ролі управління земельними ресурсами.

Головною метою державного управління земельними ресурсами на національному рівні є формування системи земельних відносин, яка полягає у перетворенні відносин власності на землю, створенні ринку землі, забезпеченні адекватної системи земельних відносин. Попри це регіональні органи управління мають забезпечити функціонування земельних відносин з урахуванням особливостей використання земель.

У зв'язку з тим, що без землі неможливо здійснювати будь-який вид діяльності, земельні ресурси слід розглядати як один із найважливіших засобів розвитку територій, тобто як елемент соціально-економічного потенціалу територій.

Отже, управління земельно-ресурсним потенціалом територій – це, з однієї сторони, діяльність органів державної влади, що реалізують вирішення державних завдань щодо перетворення та регулювання земельних відносин, а з іншої – цілеспрямований процес, пов'язаний із підвищенням ефективності землекористування та досягненням сталого розвитку (рис. 2.4).

Організаційно-економічний механізм регулювання ефективності використання земель – це цілеспрямований координуючий процес управлінського впливу регіональних органів влади на ефективність

використання земельних ресурсів як у межах населених пунктів, так і за їх межами.



Рисунок 2.4 - Схема управління земельно-ресурсним потенціалом територій

Основними економічними методами регулювання земельних відносин є: компенсаційні платежі за відновлення порушених і деградованих земель, земельний податок, орендна плата, штрафи тощо.

Основні інструменти регулювання всередині територіальних громад мають базуватися на відмінностях ефективності використання земель та рівня земельно-ресурсного потенціалу територій.

Умовно розрахунок основних критеріїв регулювання розвитку територіальних громад за ефективністю використання землі з точки зору оцінки рівня добробуту подано на рис. 2.5.

Оцінка ефективності управління та використання земельно-ресурсного потенціалу територій є основою для прийняття рішень щодо реалізації земельної політики та включає декілька етапів [23]. У нашому дослідженні ми розглянемо оцінку ефективності управління та використання земельно-ресурсного потенціалу територій на регіональному рівні.

На першій стадії здійснюється виділення та класифікація основних показників, що впливають на ефективність використання земель та розкривають земельно-ресурсний потенціал територій. Для того, щоб дати найбільш змістовну характеристику землекористування регіону, слід в її

основу взяти фактори, що впливають на земельну ренту [31]. Розроблена система показників адаптована до даних, що містяться в статистичних збірниках, і може бути представлена у вигляді трьох блоків.



Рисунок 2.5 - Алгоритм розрахунку основних критеріїв регулювання розвитку територій на основі ефективності використання земель

Перший блок включає показники, що характеризують розподіл земель за формами власності, розвиток ринку землі та розподіл земельних ресурсів за їх функціональним призначенням, в тому числі:

- частка земель сільськогосподарського призначення на одиницю площі;
- частина земель, оформлена у власності, оренді, на одиницю площі сільськогосподарських угідь;
- частка сільськогосподарських угідь на одиницю площі;
- частка ріллі на одиницю площі сільськогосподарських угідь.

Другий блок представлений показниками, що характеризують родючість і місце розташування земельних ділянок, в тому числі:

- віддаленість від основних магістралей;
- бал бонітету ґрунту;
- віддаленість від ринків збуту;
- протяжність комунікацій;
- частка деградованих земель на одиницю площі сільськогосподарських угідь;
- віддаленість від обласного центру;
- віддаленість від промислово розвинених районів.

Третій блок представлений показниками, що характеризують додаткові витрати на земельну ділянку, в тому числі:

- кількість внесених мінеральних добрив під урожай відповідного року;
- кількість внесених органічних добрив під урожай відповідного року;
- кількість працівників, зайнятих у сільському господарстві на одиницю площі сільськогосподарських угідь;
- основні засоби сільськогосподарських підприємств на одиницю площі сільськогосподарських угідь.

Отже, підвищення ефективності використання земельних ресурсів муніципальних утворень є необхідним чинником регіонального розвитку. Вплив на розвиток муніципальних утворень шляхом регулювання землекористування сприятиме підвищенню ефективності управління та використання земельно-ресурсного потенціалу територій, сталому розвитку регіону та підвищенню рівня добробуту населення.

РОЗДІЛ 3 УДОСКОНАЛЕННЯ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНО-РЕСУРСНИМ ПОТЕНЦІАЛОМ ТЕРИТОРІЙ

3.1. Механізм управління земельними ресурсами на засадах соціо-еколого-економічних факторів

Виникла необхідність переосмислення змісту та функцій управління відносинами щодо володіння, використання, охорони та відтворення природних ресурсів через удосконалення, уточнення та розвитку інституційної бази регулювання природокористування в Україні шляхом реалізації своїх функцій уповноваженими організацій на всіх рівнях. Ефективне управління передбачає поділ управлінських і економічних функцій щодо природних ресурсів, поділ повноважень щодо адміністрування, моніторингу та контролю.

Не існує оцінки природних ресурсів, що враховувала б всі переваги та екологічні і соціальні функції, деякі з яких не мають грошового вираження. В цілому можна виділити наступні проблеми оцінки природокористування: ціноутворення права користування природними ресурсами; ціноутворення екосистемних послуг.

Сьогоднішні методи оцінки природних ресурсів, приміром землі, згідно з законодавством не відображають їхньої реальної вартості. Оцінка земель, яка здійснюється та застосовується щодо державного регулювання земельних відносин, не справляє належного стимулюючого впливу на землекористувачів та недостатньо забезпечує реалізацію податкової функції.

Забезпечення сталого розвитку ґрунтується на збалансованому та гармонійному взаємозв'язку між суспільними потребами, економічною діяльністю та станом навколишнього середовища. Організація сталого землекористування в Україні має базуватися на використанні соціально-психологічних, фінансово-економічних, організаційних та адміністративно-правових механізмів. До адміністративно-правових, належать регуляторні,

інституційні, адміністративно-контрольні та дозвільні інструменти. Організаційний механізм включає комплекс землевпорядних, планувальних засобів та засобів інституціоналізації структури управління. Функція фінансово-економічного механізму полягає у застосуванні інструментів економічного стимулювання та економічних гарантій, фіскально-бюджетних, ринкових, кредитно-іпотечних та сучасних інструментів. До інструментів соціально-психологічного механізму розвитку земельних відносин відносять морально-етичний вплив, переконання та наукове забезпечення інноваційного розвитку земельних відносин [6].

У період догматизму та шаблонності мислення землевпорядна наука не тільки не просунулася вперед, а й не встигла осмислити нові реалії життя. Вагомою причиною цього була незатребуваність у суспільстві нових оригінальних і сміливих наукових ідей у галузі землеустрою.

Поняття землеустрою є широким і багатогранним. Загалом метою землеустрою є створення та забезпечення функціонування системи земельних відносин і землекористування, яка дозволяє найбільше задовольнити потреби суспільства, пов'язані з використанням землі. У цей час в умовах розвитку ринку землі відбулася переорієнтація на урахування економічного аспекту, тобто досягнення максимального економічного ефекту, який найчастіше має форму максимальних грошових надходжень в бюджет і відшкодування витрат.

В сьогоденні суспільно-політичних умовах особливого значення набуває формування правового та інформаційного забезпечення системи управління земельними ресурсами, як ключового джерела формування бюджетів громад і селищ. Ця система повинна враховувати екологічні особливості земель різного функціонального призначення.

Наразі через недостатність законодавчої бази формування організаційно-правового механізму управління земельними ресурсами, що базується на економічних інтересах суб'єктів земельних відносин, не суперечить екологічній доцільності землекористування села та міста.

Система управління земельними ресурсами суб'єктами господарювання має базуватися на таких як:

- справедлива система оподаткування об'єктів нерухомості, яка скасовує досить велике податкове навантаження для сільгоспвиробників порівняно з населеними пунктами;
- гнучка нормативна база у сфері підвищення ефективності використання об'єктів земельно-майнового комплексу суб'єктів господарювання;
- розмежування функцій публічного та цивільного права у галузі землекористування;
- системний підхід до ведення державного кадастрового обліку об'єктів нерухомого майна та їх оцінки.

Дослідимо систему впровадження методів управління в природокористуванні на прикладі використання та охорони земельних ресурсів.

Еколого-економічний механізм природокористування – це система організації життєдіяльності на певній території в поєднанні зі способами регулювання відносин між землекористувачами, землевласниками й орендарями, що спрямована на покращення еколого-економічного стану земельних ділянок.

Особливу увагу нині варто приділяти екологічній та соціальній складовій використання та охорони земельних ресурсів, тому економічний метод господарювання має бути замінений комплексним соціально-еколого-економічним. Попри це ефективність системи управління вирішальним чином виділяється станом контролю та регулювання використання природних ресурсів, у тому числі земельних.

Еколого-економічний механізм землеустрою є комплексом економічного механізму природокористування загалом, тому має бути узгодженим з іншими природними процесами екосистеми. Еколого-

економічний механізм землеустрою регулюється державою і складається з низки певних обмежувальних процедур.

Внаслідок надмірної розораності, недостатнього балансу біогенних елементів, недостатнього внесення органічних речовин, мінеральних добрив, забруднення тощо земельні ресурси України в сучасних умовах деградують [19; 27; 32]. За останні роки екологічна ситуація погіршилася настільки, що відсьогодні від цього буде залежати як економічний стан суб'єктів господарювання, так і забезпечення населення якісними продуктами харчування, а саме – продовольча безпека країни.

Що стосується земель сільськогосподарського призначення в циклі господарювання, то зовнішнє середовище характеризує весь комплекс засад процесу господарювання, які безпосередньо в нього не входять, але зміна характеристик яких може вплинути як на цілепокладання, так і на отриманий результат. До таких засад належать: діючі норми та принципи діяльності; умови діяльності, які можна поділити на інституційні, ресурсні та організаційні, у тому числі їх інформаційну складову; вимоги до управлінської діяльності та її результатів, у тому числі критерії оцінки їх ефективності [27]. Замкнений ланцюг «потреба ^ цілі, завдання ^ реалізація ^ результат ^ оцінка ефективності ^ коригування» безпосередньо формує структуру циклу управління землями сільськогосподарського призначення.

3.2. Оптимізація еколого-економічної складової земельних відносин

Оптимізація еколого-економічної складової на сьогодні є найефективнішим інструментом впливу на управління земельними відносинами. П. Т. Саблук виділяє такі складові системи еколого-економічних регуляторів як: економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель; зміна форм власності на землю; врегулювання питань оцінки землі, оподаткування та визначення орендної плати; вдосконалення

організаційно-правових форм та внутрішньогосподарських економічних відносин; розгалуженість ринку землі.

Дослідження ступеня впливу регуляторів системи землекористування на процес його раціоналізації зумовлює, перш за все, потребу в систематизації цих регуляторів та виявлення проблемних ситуацій, що з ними пов'язані [29].

Найважливішими засадами реалізації земельної реформи в рамках державної політики України, на думку В. А. Боклага, має бути найвище соціальне, економічне та екологічне обґрунтування земельних відносин з урахуванням історичних та природних умов кожного регіону. Щоб не завдати шкоди землі, суспільству, економіці, земельну реформу слід розглядати як комплекс узгоджених за змістом і формою, а також за часом і етапами здійснення ефективних соціально-економічних перетворень, підвладних досягненню кінцевої цілі земельних відносин [3].

Зараз земельні відносини ґрунтуються на ринковій моделі соціально-економічного устрою нашої країни.

Управління відносинами щодо володіння, розпорядження та користування землею залишається актуальним і сьогодні, коли суспільство зазнає глибоких змін у різних галузях. Приватизація та роздержавлення найважливіших засобів виробництва – це стрижень економічних реформ в Україні, а виникнення різноманітних форм власності та прав на землю зумовила появу суб'єктів господарювання різноманітних організаційно-правових форм. Стихійна, малоаргументована з наукової точки зору реформа земельних відносин призвела до занепаду сільського господарства й поглиблення аграрної кризи, проблем розвитку міст, відмирання села як духовної колиски України.

У сфері земельних відносин спостерігаються прояви соціальної нестабільності: втеча селян із села в пошуках заробітку та кращого життя, небажання громадян реєструвати свої права на нерухоме майно згідно з існуючими механізмами, складна ситуація з наданням земельних ділянок під будівництво, невміння належним чином розпоряджатися своїми правами, а

отже, залишення сільськогосподарських угідь. Відсутня ясність щодо складу учасників земельних відносин у регіонах України.

Земельні відносини є досить складнішою системою, ніж прийнято вважати. Соціологія ще мало дослідила ці відносини і, насамперед, в аспекті соціального управління, що пропонує розглядати ці відносини в соціальному, структурному та інституційному аспектах.

Серед зарубіжних соціологів велику увагу дослідженню земельних відносин приділяв М. Вебер, провівши широкі соціально-економічні дослідження становища селянства в сільськогосподарських районах Німеччини.

Дослідження соціальної структури села, з якою насамперед пов'язувалося поняття земельних відносин у радянські часи, пов'язане з іменами таких соціологів, як, Старовірів В. І., Арутюнян Ю. В., Ривкіна Р. В.

Більшість дослідників управління земельними ресурсами та земельних відносин є спеціалістами в галузі економіки, землеустрою, кадастру, сільського господарства. Тому соціологічний аспект у працях таких учених присутній недостатньо.

Розвиток економіки та повноцінні ринкові відносини можливі лише за умови орієнтації стратегії розвитку держави на максимальне збалансування економічних інтересів усіх учасників ринкових відносин – від держави та підприємницьких структур до населення та суспільства загалом. Різноманітність економічних інтересів, несталість ринків і ринкових факторів роблять цю задачу досить складною, а її повне виконання практично неможливим, оскільки можна збалансувати економічні інтереси і при цьому максимально задовольнити потреби всіх суб'єктів економіки лише при ідеальній моделі [39].

Концепція балансу економічних інтересів, на думку Пташенко Л. А., є однією з перспективних передумов ефективного та швидкого розвитку корпоративного підприємництва в умовах ринкової економіки, що дає мотив для нових досліджень і розробки процедур, форм, способів реалізації

державного механізму, направлено на баланс економічних інтересів суб'єктів ринкових відносин.

З точки зору практики при оцінці добробуту ключову роль відіграють доходи домогосподарств, які слугують своєрідною апроксимацією споживання – ключового показника поточного добробуту, який важко виміряти безпосередньо. У ряді випадків перевага доходу при оцінці добробуту визначається концептуально, адже саме дохід є мірою здатності людини вести спосіб життя, який у даній країні сприймається як еталон матеріального добробуту в певний історичний період часу. У деяких ситуаціях люди можуть свідомо зменшувати споживання. Допустимо, що основне зацікавлення дослідника направлене на аналіз відмінностей у рівні бюджетних можливостей індивідів, а не на споживчу поведінку домогосподарств. Нестабільність доходів є основною причиною, що спонукає дослідників опиратися на витрати при аналізі рівня життя, особливо в умовах, коли вагомая частина грошових доходів населення прихована від статистичних спостережень.

У розвинених країнах колосальна увага приділяється соціальним питанням розвитку суспільства та декларується напрямок на побудову соціально орієнтованої ринкової економіки. Прикладами можуть бути економічні системи Швеції та Німеччини. Окрім цього, можна переглянути досвід країн, які не мають сировинних запасів, наприклад Японії, Кореї, стратегія яких базувалася на використанні людського фактора як майже необмеженого ресурсу.

У цивілізованих країнах обсяг інвестицій у розвиток людського потенціалу та програми соціального захисту порівняно з обсягом матеріальних накопичень. Для більшості цивілізованих країн характерною рисою є забезпечення соціальної збалансованості, яка ґрунтується на явному домінуванні та неухильному зростанні частки відрахувань на соціальне забезпечення та соціальне страхування.

Розглядаючи таку комплексну та всебічну категорію, як добробут, слід розуміти, що ця категорія не може бути охарактеризована одним чи кількома показниками, оскільки на добробут впливає значна кількість факторів як економічних так і неекономічних.

3.3. Еколого-економічна ефективність моделі управління земельно-ресурсним потенціалом територій

Соціальна складова є основною і визначальною частиною комплексної оцінки території, під час якої потрібно враховувати наявність деяких меж і зв'язків з іншими сусідніми територіями.

Будь-котра соціальна система повинна ґрунтуватися щонайменше на трьох визначених категоріях, які забезпечують розвиток і повноцінне функціонування. Поміж таких категорій безпосередньо можуть фігурувати саме суспільство, певні часові рамки, процес відтворення.

Присутність соціально-екологічних та економічних показників на різних територіях передбачає взаємопов'язаність окремих територій.

Соціо-еколого-економічна система є взаємозалежним поєднанням елементів соціального, природного, виробничого та демографічного характеру, що функціонують на окремих територіях.

У зв'язку з тим, що межі середовища існування людини постійно розширюються, посилюється взаємодія суспільства з природою, що неодмінно веде за собою збільшення масштабів деградації навколишнього середовища. Для зменшення негативного впливу на навколишнє середовище варто вивчати кожну підсистему як самостійну частину системи, яка є предметом дослідження, прогнозування та планування. Але попри це завжди слід мати на увазі, що їх різностороння життєдіяльність і повне здійснення внутрішніх можливостей ймовірні лише за умови інтеграції та діалектичної єдності цих систем. Тому комплексні дослідження та комплексне соціально-економічне прогнозування є особливо актуальними [24, с. 90].

Комплексна соціально-еколого-економічна оцінка територій є сьогодні особливо актуальною проблемою у зв'язку з ускладненням економічних відносин і переходом до ринкових відносин.

Різні оцінки території сприяють прояву та твердженню механізму найбільш фундаментальних процесів, що генерують територіальні соціально-економічні структури, що формулюють основи територіальної організації суспільства [24].

Вирішальним етапом удосконалення управління земельно-ресурсним потенціалом територій України є розробка еколого-економічної моделі заходів, фінальною метою яких є підвищення рівня добробуту всіх суб'єктів земельних відносин. З урахуванням усіх складових добробуту сформовано еколого-економічну модель заходів (рис. 3.1).

У соціо-економічному розвитку суспільства земельних ресурсів, землекористуванню та земельним відносинам завжди належить провідна роль, тому характер і масштаби земельних трансформацій варто розглядати як один із вагомих факторів, що визначають темпи та ефективність розвитку національної економіки, формування ринкових відносин.

Нині перехід на інноваційний курс розвитку є потрібною умовою соціально-економічного розвитку населених пунктів, а також регіону в цілому та країни в цілому.

Відтворення соціально-економічного життя в українському селі з врахуванням інтересів та ініціативи жителів села можливе шляхом утворення самоврядних сільських територіальних громад.

Для цього найважливішим є створення економічної основи для розвитку громад напрямом реформування адміністративно-територіального устрою країни, проведення відповідних інституційно-правових змін, формування прозорої моделі управління соціально-економічним розвитком села, що адаптована до світових стандартів. Все це дасть змогу вирішити наявні проблеми та підвищити рівень життя сільського населення.



Рисунок 3.1 - Модель удосконалення управління земельно-ресурсним потенціалом територій на основі аналізу рівня добробуту

Враховуючи довгостроковий вплив соціально-економічної стагнації України на життєдіяльність сільської місцевості, в сучасних умовах глобалізації вирішення одного з актуальних соціально-економічних завдань –

сталого розвитку сільських територій – матиме суттєве значення. Незважаючи на те, що питання сталого розвитку донедавна в основному була пов'язана зі станом навколишнього середовища, не менш важливими є її економічні, соціальні, політичні, технічні та культурні аспекти. Зараз більшість науковців трактують сталий розвиток як розвиток, який генерує економічне зростання, правдиво розподіляє його результати, більшою мірою відновлює довкілля, ніж руйнує його, збільшує можливості людей, а не збіднює їх. Через це основними елементами теорії сталого розвитку є екологія, економіка та соціальна сфера, а метою – добробут людей [23; 31; 35]. Сталий розвиток сільських територій країни спрямований на забезпечення рівних можливостей у покращенні якості життя, здоров'я, безпеки та розвитку особистості, запобігання сільській міграції, боротьбу з бідністю, розширення зайнятості та підвищення добробуту сільського населення.

Передумови для сталого розвитку сільських територій можуть бути створені на базі вирішення таких завдань (рис. 3.2):

- розвиток виробничої та соціальної інфраструктури села, що сприяє підвищенню продуктивності праці та якості життя.
- забезпечення зайнятості сільського населення та підвищення його доходів;
- розвиток високопродуктивного сільського та лісового господарства;
- диверсифікація економіки сільської місцевості на основі розвитку сфери послуг, туризму, готельного господарства і тим самим підвищення економічної активності населення поза аграрною сферою;
- розвиток у сільській місцевості підприємств з переробки сільськогосподарської продукції, виробництва товарів з місцевої сировини, традиційних ремесел;



Рисунок 3.2 - Система сталого розвитку сільських територій на основі оцінки рівня добробуту

- стимулювання запровадження ресурсозберігаючих, маловідходних технологій, охорони та відновлення природних ресурсів, виробництва екологічно безпечної продукції;
- створення ефективної структури управління сільськими територіями на всіх рівнях влади та системи, орієнтованої на вирішення проблем сільського населення;
- підвищення привабливості проживання та створення іміджу сільських населених пунктів, розвиток житлового будівництва;
- проведення ефективної демографічної політики, регулювання міграційних потоків (рис. 3.3).

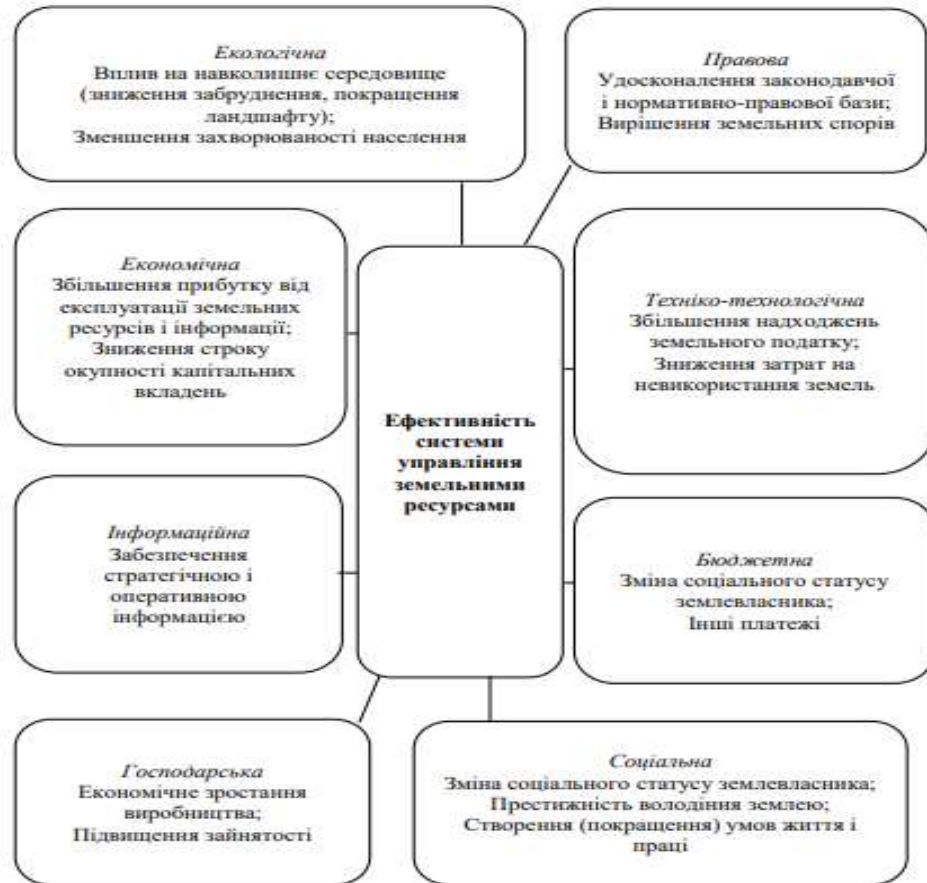


Рисунок 3.3 - Ефективність системи управління земельними ресурсами

Провівши аналіз розподілу орендної плати в розрізі регіонів ми отримали такі показники (рис. 3.4).

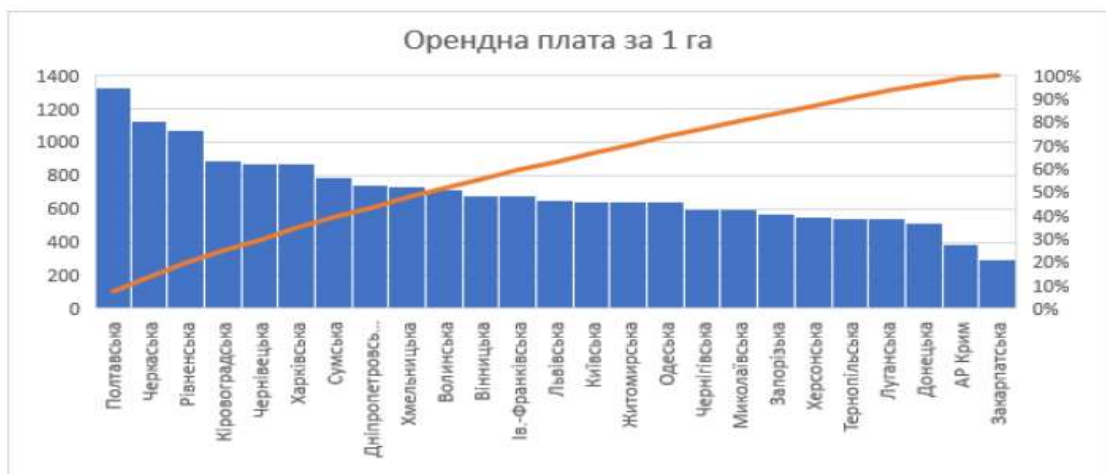


Рисунок 3.4 - Розподіл орендної плати в розрізі областей України, грн/га

При виконанні кваліфікаційної роботи нами змодельовано показники орендної плати за землю з урахуванням коефіцієнтів 1,2 для термінів оренди

10-15 років та 1,5 для термінів оренди 15-25 років. Результати моделювання з урахуванням оцінки рівня добробуту представлені в таблиці. 3.1.

Таблиця 3.1 - Розрахунок еколого-економічної ефективності застосування моделі добробуту для різних строків оренди, грн

Адміністративно-територіальна одиниця	7-10 років	10-15 років		15-25 років	
	Плата за 1 га на рік	Моделювання плати за 1 га	Еколого-економічна ефективність застосування моделі, ±	Моделювання плати за 1 га	Еколого-економічна ефективність застосування моделі, ±
АРК	388,6	466,32	77,72	582,9	194,3
Вінницька	678,6	814,32	135,72	1017,9	339,3
Волинська	711,2	853,44	142,24	1066,8	355,6
Дніпропетровська	746,6	895,92	149,32	1119,9	373,3
Донецька	515,4	618,48	103,08	773,1	257,7
Житомирська	640,6	768,72	128,12	960,9	320,3
Закарпатська	296,6	355,92	59,32	444,9	148,3
Запорізька	571,4	685,68	114,28	857,1	285,7
Івано-Франківська	676,8	812,16	135,36	1015,2	338,4
Київська	645,8	774,96	129,16	968,7	322,9
Кіровоградська	888,2	1065,84	177,64	1332,3	444,1
Луганська	543,5	652,2	108,7	815,25	271,75
Львівська	650	780	130	975	325
Миколаївська	597,9	717,48	119,58	896,85	298,95
Одеська	638,9	766,68	127,78	958,35	319,45
Полтавська	1327	1592,4	265,4	1990,5	663,5
Рівненська	1068,8	1282,56	213,76	1603,2	534,4
Сумська	787,9	945,48	157,58	1181,85	393,95
Тернопільська	546,1	655,32	109,22	819,15	273,05
Харківська	866	1039,2	173,2	1299	433
Херсонська	551,9	662,28	110,38	827,85	275,95
Хмельницька	729,2	875,04	145,84	1093,8	364,6
Черкаська	1121,7	1346,04	224,34	1682,55	560,85
Чернівецька	868,4	1042,08	173,68	1302,6	434,2
Чернігівська	598,4	718,08	119,68	897,6	299,2
Всього по Україні	965	1158	3531,1	1447,5	8827,75

Отже, одержані показники свідчать про значне підвищення рівня орендної плати під час укладення довготермінових договорів оренди землі на 10-15 років, додатковий фінансовий ефект становить 3531,1 грн за 1 га, а на 15-25 років становить 8827,8 грн з 1 га.

РОЗДІЛ 4 ОХОРОНА ПРАЦІ ТА ЗАХИСТ НАСЕЛЕННЯ У НАДЗВИЧАЙНИХ СИТУАЦІЯХ

При інженерно-геодезичних роботах, які виконуються в містах, на територію підприємств, що будуються і експлуатуються, з великою інтенсивністю руху транспорту, з насиченістю різними за призначенням комунікаціями необхідна підвищена увага до питань безпеки.

Висота дротів надземних мереж визначається інструментальним чином, колодязі і камери підземних комунікацій обстежуються і знімаються при наявності наряду-допуску і спеціального спорядження. Геодезичні знаки мереж обґрунтування і згущення, необхідні на інших етапах пошуків чи будівництві споруд, передаються на зберігання замовнику чи місцевій владі.

При геологічних вишукуваннях та їх геодезичному забезпеченні підвищена увага звертається на техніку безпеки гірськопрохідницьких і бурових робіт, геофізичних досліджень ґрунтів. Всі геологічні вироблення і свердловини при завершенні пошуків повинні бути закриті або ліквідовані.

При проведенні гідрометричних і гідрологічних пошуків та їх геодезичного забезпечення слід керуватися відповідними правилами з безпеки.

Усі працівники повинні знати і вміло застосовувати способи рятування утопаючих, способи надання першої медичної допомоги при нещасних випадках, знати правила користування автотранспортом.

В умовах будівельного майданчика, при проведенні топографо-геодезичних і вишукувальних робіт правила безпеки передбачають:

- 1) постійне стеження за рухом транспорту;
- 2) встановлення приладів і рух людей по безпечних місцях і у загороджених зонах;
- 3) заборону переміщень по полотну доріг чи колій;

4) при вимірюваннях не ставити прилади ближче, ніж за 1 м від краю траншей, котлованів, будівельних плит і т.п., а також біля місць проведення зварювань металів;

5) обстеження підземних споруд і комунікацій проводити згідно наряду допуску;

6) в місцях проходження кабелів електропостачання і зв'язку не встановлювати знаків, не розробляти ґрунт, не забивати металічну арматуру чи труби;

7) не працювати в зоні роботи крана, екскаватора і під їх стрілою; в зоні роботи трактора, бульдозера, автотранспорту, під нависаючим козирком ґрунту, на краю котловану з крутим схилом;

8) взимку уникати місць нагрівання ґрунту і цементобетону електричним струмом, а також контакту з оголеними проводами електрозварювання (при вимірюваннях сталюю стрічкою чи рулеткою);

9) не знаходитися в зоні вибухів при проведенні вибухових робіт;

10) переходи на опалубні виконувати тільки по дошках, що не прогинаються; прилад встановлювати на жорсткій опорі; не працювати під час дощу; остерігатися падаючих з верхніх ярусів предметів і конструкцій;

11) при монтажі каркасів геодезичні роботи виконувати при наявності драбин, стрем'янок на риштуваннях, переносних містках з якісних дощок; використовувати запобіжні (монтажні) пояси з мотузками, прикріпленими до них;

12) не виконувати роботи при силі вітру більше 3 балів, в ожеледь і густий туман, дощ; не користуватися слизькими сходами;

13) при зведенні стін будинків і споруд під стінами працювати при наявності захисного козирка біля стіни.

При проведенні польових топографо-геодезичних робіт у тайгових, тундрових, пустельних, високогірних районах, а також при зйомці водних акваторій, будівлі геодезичних знаків та інших робіт підвищеної небезпеки у всіх районах забороняється прийом на роботу осіб молодше 18 років.

Працівники топографо-геодезичних організацій до початку польових робіт, крім професійних прийомів роботи, повинні бути навчені прийомам, зв'язаним зі специфікою польових робіт у певному районі (плавання, веслування, їзда верхи, уміння сідлати та в'ючити транспортних тварин, орієнтування на місцевості, безпечне пересування по ділянці, користування альпіністським спорядженням, поводження з вогнепальною зброєю, перебування в польовому таборі й т.п.), а також методам і прийомам надання першої допомоги при нещасних випадках, захворюваннях і запобіжних заходах від отруйної флори й фауни.

Працівники морських партій, що виконують роботи зі зйомки шельфу й водойм, повинні бути додатково навчені прийомам порятунку на воді, правилам поведінки при стихійних лихах і при залишенні судна, що тоне, а при роботі на маломірних судах – керуванню ними.

Інженерно-технічні працівники у випадку переведення в райони з іншими фізико-географічними умовами або на інші посади з обов'язками, що змінилися, повинні здати екзамени з розділів правил безпеки, що стосуються нових умов праці.

З робітниками, зарахованими на роботу в польові підрозділи за кожною із професій уперше, проводиться професійно-технічне навчання за програмами, розробленими підприємствами й експедиціями для кожної спеціальності, з наступною персональною перевіркою цих знань в обсязі вимог тарифно-кваліфікаційного довідника.

Тривалість навчання й інструктажу разом із практичним показом безпечних методів роботи повинна бути не менше:

- двох днів для бригад, які проводять топографо-геодезичні роботи в обжитих районах;

- трьох днів для бригад, що ведуть роботи в містах, селищах, по зйомці підземних комунікацій, на лініях залізниць й автомагістралей, магістральних газопроводів і нафтопроводів, у зоні повітряних ліній електропередач, на будівельних об'єктах й об'єктах спеціального призначення;

- п'яти днів для бригад, що ведуть топографо-геодезичні роботи в тайгових, тундрових, пустельних і малонаселених районах, а також ведучих будівлю геодезичних знаків заввишки до 11 м;

- восьми днів для бригад, які ведуть вирубку лісу з метою лісозаготівлі або маркування розпізнавальних знаків;

- п'ятнадцяти днів для бригад, що працюють у високогірних і важкодоступних місцевостях.

Результати навчання на робочому місці практичним прийомам безпечного ведення робіт у польових умовах фіксуються в спеціальному протоколі й обов'язково в журналі реєстрації інструктажу на робочому місці.

До технічного керівництва топографо-геодезичними роботами допускаються особи, що мають спеціальну технічну освіту й пройшли атестацію з профіля виконуваних робіт.

Дозволяється студентам топографо-геодезичної спеціальності вищих навчальних закладів, що закінчили чотири курси, займати на час проходження виробничої практики інженерно-технічні посади за умови здачі ними в навчальних закладах екзаменів із профілюючих дисциплін і вимог безпеки. При проведенні робіт у малонаселених районах або в зимовий період забороняється призначати керівниками бригад студентів-практикантів і випускників вищих і середніх спеціальних навчальних закладів, що мають стаж роботи в полі менше одного року.

До роботи на механізмах допускаються тільки особи, що пройшли спеціальну підготовку й одержали посвідчення на право керування ними. До керівництва топографо-геодезичними роботами в посаді начальника партії, технічного керівника, а також в інших керівних посадах підрозділів і підприємства призначаються ІТП із числа активних, дисциплінованих працівників експедицій, цехів, служб, які добре знають процеси й технологію робіт й тих, що мають достатній досвід практичної роботи з відповідного профілю [1].

РОЗДІЛ 5 ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

Сучасний стан навколишнього середовища характеризується величезними масштабами змін ландшафтів, постійним зростанням рівня енергоозброєності, виробленням та викидом значної кількості забруднюючих речовин, збільшенням обсягів твердих та рідких відходів, швидким виснаженням як відновних, так і невідновних природних ресурсів. Сукупність цих факторів призводить до формування екологічної ситуації, що потребує всебічного вивчення та активних дій щодо попередження можливих негативних наслідків.

Тому на сьогодні актуальним є створення цілісного та дієвого механізму природокористування та природоохоронної діяльності, який забезпечив би функціонування принципів сталого розвитку, раціональне використання природних ресурсів, зменшення рівня забруднення навколишнього середовища, відповідний рівень екологічної безпеки та попередження негативного впливу на здоров'я людей.

Комплекс еколого орієнтованих засобів щодо захисту навколишнього середовища охоплює заходи, спрямовані на охорону і раціональне використання природних ресурсів, і заходи, які забезпечують нормативні санітарно-гігієнічні параметри середовища міських і сільських поселень. Соціально необхідні охоронні заходи поділяються на організаційні, економічні і містобудівні.

Організаційні заходи забезпечують на законодавчому рівні використання територій, форми власності, правовий захист територій, створення системи адміністративно-господарського управління територіями та спеціальної екологічної служби їх охорони.

Економічні заходи забезпечують впровадження ресурсозберігаючих технологій, введення штрафних санкцій за порушення норм природокористування, визначення платежів і податків за використання

територій, надання пільгових кредитів виробникам екологічно чистої продукції тощо.

Містобудівні заходи забезпечують охорону природного середовища за рахунок раціонального функціонального зо-нування території, створення санітарно-захисних зон, визна-чення територій природно-заповідного фонду, забезпечення екологічного балансу природно-ландшафтних та урбанізованих територій. Основні принципи екологічного захисту нав-колишнього середовища такі:

- збереження та раціональне використання цінних природних ресурсів;
- дотримання нормативів гранично допустимих рівнів екологічного навантаження на природне середовище та санітарних нормативів в місцях забудови;
- виділення природно-заповідних, ландшафтних, курортно-рекреаційних, історико-культурних зон з від-повідним режимом їх охорони;
- встановлення санітарно-захисних зон для охорони водойм, джерел водопостачання і мінеральних вод, покладів лікувальних грязей, морських пляжів тощо.

Для захисту найбільш цінних елементів території нав-колишнього середовища вживаються заходи, спрямовані на заборону в їх межах, не властивої для них, містобудівної діяльності (крім будівництва об'єктів, що пов'язані з функціо-нальною експлуатацією цих територій). Це стосується при-родних заповідників, заказників, природних національних парків, водоохоронних зон, зелених зон міст, зон санітарної охорони курортів.

Не допускається містобудівна діяльність на площах заляган-ня корисних копалин (до погодження з органами державного гірничого нагляду), в районах розміщення породних відвалів вугільних шахт (ближче 200-500 м залежно від характеристик терикону), на земельних ділянках, забруднених органічними і радіоактивними відходами, у небезпечних зонах зсувів, селе-вих потоків і снігових лавин, у зонах можливого затоплення, у сейсмічних районах тощо.

Для охорони навколишнього середовища міських і сільських поселень у межах приміських зон на землях лісового фонду формуються «зелені зони» у складі лісопаркової та лісогоспо-дарської частин, місць відпочинку, заповідних об'єктів.

Навколо міських і сільських поселень, які розташовані у безлісних районах, створюються вітрозахисні і берегоукріплю-вальні лісові смуги завширшки 500 м (для найзначніших і значних міст), 100 м (для великих і середніх міст) і 50 м (для малих міст і сільських поселень).

Історичне середовище з пам'ятками історії та культури зберігається і захищається на засадах створення спеціальних зон, які охоплюють місця концентрації пам'яток, зони регулювання забудови, які прилягають до охоронних зон, зони ландшафту, що охороняється, заповідні зони.

Конкретні заходи щодо захисту навколишнього середовища вживаються відповідно до специфіки окремих джерел забруднення [22].

ВИСНОВКИ

У кваліфікаційній роботі проведено теоретико-методологічне дослідження та розв'язання такого вагомого наукового завдання, як поглиблення теоретичних та методичних основ та розробки нових пропозицій для удосконалення управління земельно-ресурсним потенціалом територій.

Вивчивши світовий досвід землеустрою, встановлено, що у переважній кількості зарубіжних держав є багато спільного та відмінного в управлінні процесом земельних відносин. У даному випадку Україна має перейняти, приміром, принципи аналізу рівня добробуту населення.

Головна мета господарювання в сучасних умовах може бути досягнута на засадах відновлення властивостей земельних ресурсів, ефективного розвитку підприємницької діяльності та раціонального використання та охорони земель. Підвищення ефективності використання земельних ресурсів населених пунктів є неодмінним чинником територіального розвитку та підвищення рівня добробуту. Регулювання землекористування сприятиме підвищенню ефективності використання земель та сталому розвитку територій.

Однією з основних характеристик добробуту населення є присутність у домогосподарстві земельних ділянок. Ключовим місцем зайнятості населення, перш за все, є сільське господарство, яке принципово відрізняється від інших видів діяльності та вирізняється низкою специфічних, історичних, і тих, що виникли під впливом сучасних трансформаційних процесів характеристик. Виробнича та соціальна сфери сільської місцевості міцно пов'язані з природним середовищем, яке разом з якісними показниками земельних ресурсів, кліматичними умовами, особливостями ландшафту тощо визначає особливості середовища проживання та характер зайнятості населення.

Нами запропоновано модель удосконалення управління земельно-ресурсним потенціалом території на засадах аналізу рівня добробуту, що передбачає пошук нових фінансових ресурсів як гарантії покращення

економічного та соціального стану власників землі та землекористувачів у процесі землекористування.

Основна мета оптимізації земельних відносин між суспільними суб'єктами – це узгодженість та баланс інтересів у комплексі землевласник – держава – бізнес, а гарантією досягнення підвищення рівня добробуту населення є формування відповідних паритетних умов шляхом перерозподілу земельної ренти між усіма учасниками суспільного процесу.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Абракітов В. Е. Конспект лекцій з курсів «ОХОРОНА ПРАЦІ В ГАЛУЗІ» та «ЦИВІЛЬНА ОБОРОНА» (для студентів 5-го курсу денної і заочної форм навчання спеціальності 7.08010105, 8. 08010105 «Геоінформаційні системи і технології») / В. Е. Абракітов, С. О. Обухов; Харк. нац. акад. міськ. госп-ва. – Х. : ХНАМГ, 2012. – 177 с.
2. Андрейцев В. І. Земельний кодекс України: [науково-практичний коментар]. К., 2003. 676 с.
3. Боклаг В. А. Зарубіжний досвід державного управління земельними ресурсами. Актуальні проблеми державного управління. 2011. № 2 (40). С. 1-7.
4. Гладій М. Проблеми земельної політики України і шляхи їх розв'язання: позиції експертів. [http :
//www.razumkov.org.ua/ukr/files/category_ournal/NSD_107_ukr_4 .pdf](http://www.razumkov.org.ua/ukr/files/category_journal/NSD_107_ukr_4.pdf)
5. Горбулін В. П., Греков Л. Д., Юрченко А. Д. Земельні відносини в Україні: збірник інформаційно-аналітичних матеріалів (1991-2010 роки). К., 2010. 136 с.
6. Гуторов О. І., Черета Т. Є. Управління земельними ресурсами. Управління земельними ресурсами: [лекція]. Х., 2013. 56 с.
7. Другак В. М. Теоретичні та методичні основи економіки землекористування. К., 2004. 150 с.
8. Економічні, екологічні та соціальні аспекти використання земельних ресурсів в Україні: [колективна монографія]. Х., 2015. 320 с.
9. Закон України «Про землеустрій» від 22 травня 2003 року № 858-IV.
10. Ібатуллин Ш. І., Степенко О. В., Сакаль О. В. Механізми управління земельними відносинами в контексті забезпечення сталого розвитку. К., 2012. 52 с.

11. Калюжний М. Проблеми земельної політики України і шляхи їх розв'язання: позиції експертів. http://www.razumkov.org.ua/ukr/files/category_journal/NSD_107_ukr_4.pdf
12. Камінецька О. В. Економічні теорії добробуту як основа ефективності та справедливості суспільного розподілу земельних ресурсів. Формування ринкових відносин в Україні. 2017. № 2 (189). С. 66-72.
13. Камінецька О. В. Світовий досвід управління земельними ресурсами на основі рівня соціально-економічного добробуту. Формування ринкових відносин в Україні. 2017. № 3 (190). С. 65-71.
14. Камінецька О. В. Теорія добробуту як основа суспільного розподілу земельних ресурсів. Фінанси, аудит та менеджмент: аналіз тенденцій та науково-економічний розвиток: Міжнародна науково-практична конференція, м. Львів, 15-16 квітня 2016 року: тези доповіді. Львів, 2016. С. 70-72.
15. Кочерга М. М. Методичне забезпечення екологічного аудиту сільськогосподарського землекористування. Збалансоване природокористування. 2012. № 2. С. 41-45.
16. Кулаковський Ю. П., Шквир М. І. Самоврядний контроль землекористування. К., 2007. 72 с.
17. Кулик В. Л. Світовий досвід управління земельними ресурсами. Актуальні питання землекористування та туризму в контексті сталого розвитку України: матеріали II Всеукр. студентської наук.-практ. конф. Дубляни, 26 квітня 2023 р. – Львів : Львівський національний університет природокористування, 2023. – 56-57 с.
18. Кулинич П. Проблеми земельної політики України і шляхи їх розв'язання: позиції експертів. http://www.razumkov.org.ua/ukr/files/category_journal/NSD_107_ukr_4.pdf
19. Лазарева О. В. Методичні аспекти формування економіко-екологічного механізму управління землекористуванням. Економіка АПК. 2006. № 12. С. 62-65.

20. Мартин А. Децентралізація влади в Україні: землевпорядний аспект. Землевпорядний вісник. 2015. № 4. С. 20-25.
21. Михайлич Р. А. Політико-правові засади реформування державної власності в Україні. К., 2013. 324 с.
22. Національна доповідь про стан навколишнього природного середовища в Україні у 2021 році. – К. : Центр екологічної освіти та інформації, 2022. 254 с.
23. Новаковський Л. Я., Леонець В. О. Удосконалення земельних відносин у містах. К., 2006. 144 с.
24. Новаковський Л. Я., Шквир М. І. Регіональна земельна політика. К., 2006. 136 с.
25. Носік В. Проблеми земельної політики України і шляхи їх розв'язання: позиції експертів. http://www.razumkov.org.ua/ukr/files/category_journal/NSD_107_ukr_4.pdf
26. Про Стратегію сталого розвитку «Україна - 2020»: Указ Президента України. Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.Ua/laws/show/5/2015>
27. Розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні: [аналітична доповідь]. К., 2011. 29 с.
28. Сацький Д. В. Основні засади планування землекористування населених пунктів. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2013. № 1-2. С. 147-150.
29. Ступень Р., Ступень О. Особливості функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в умовах воєнних дій на території України. Використання й охорона земельних ресурсів та туристично-рекреаційний потенціал територій: Матеріали Всеукраїнської науково-практичної інтернет-конференції. Дубляни, 17 травня 2023 р.–Львів: Львівський національний університет природокористування, 2023.– с. 43-45.
30. Третяк А. М. Наукові основи землеустрою: [навчальний посібник]. К., 2002. 342 с.

31. Фертікова Т. М. Дослідження динаміки добробуту населення України. Бюлетень Міжнародного Нобелівського економічного форуму. 2010. № 1 (3). Т. 2. С. 338-346.
32. Фурдичко О. І., Шкуратов О. І., Шершун М. Х. Методика формування економічного механізму екобезпечного сільськогосподарського землекористування. К., 2012. 28 с.
33. Хвесик М. А., Голян В. А. Інституціональна модель природо-користування в умовах глобальних викликів: [монографія]. К., 2007. 480 с.
34. Чувпило В. В. Управління земельними ресурсами: зарубіжний досвід. Науковий вісник Академії муніципального управління: Серія «Управління». 2014. № 3. С. 235-242.
35. Шкуратов О. І. Роль природно-ресурсного капіталу в процесі екологізації аграрного виробництва. Інноваційна економіка. 2012. № 11. С. 127-129.
36. Юрченко А. Сучасна земельна політика в Україні: окремі проблеми і шляхи їх усунення. 2009. № 3. С. 69-72.
37. Kragh M. F. Land and the City: New Ways towards More Dynamic Spatial Planning Methods as Recently Observed in Denmark. Washington, 2002. P. 132-133.
38. Stupen R., Stupen O. Main tasks of the functioning of the agricultural land market. Planning and use of territories within the context of inclusive development: Materials International Scientific and Practical Conference. Kharkiv, 17-18 May 2023. – p. 171-173.
39. Sustainable Land Management sourcebook. The World Bank. Washington, 2008. 196 p.