## ТЕМА 9. ДЕРЖАВНЕ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ НА РЕГІОНАЛЬНОМУ РІВНІ

#### Історичні та соціальні передумови розвитку системи управління земельними ресурсами

Управління земельними ресурсами, як і виникнення й розвиток науки про процеси управ- ління земельними ресурсами, мають багатовікову історію. Однак ця наука є відносно молодою галуззю і її розвиток необхідно розглядати в загальному контексті соціального та економічного управління. Розвиток теорії управління земельними ресурсами нерозривно пов’язаний з роз- витком теорії управління загалом.

Управління в тій чи іншій формі існувало завжди там, де люди працювали групами і, як правило, у трьох сферах людського суспільства:

* соціальній (необхідність установлення і підтримки порядку (в групах) у соціальних співтовариствах);
* економічній (необхідність організації виробництва та перерозподілу ресурсів);
* оборонній (захист від ворогів).

Навіть у найдавніших суспільствах були потрібні особистості, які б координували й спря- мували діяльність груп (заготівля їжі, будівництво житла тощо). Так, єгипетські піраміди є па- м’яткою управлінського мистецтва того часу, оскільки будівництво таких унікальних споруд вимагало чіткості в плануванні, організації роботи великої кількості людей, контролю за їхньою діяльністю.

*Розглядаючи розвиток теорії і практики управління, можна виділити кілька істо- ричних періодів [7; 17; 54; 55; 94].*

**!**

Найбільш тривалим був перший період розвитку управління – починаючи з ІХ–VII тис. до н. е. – приблизно до XVIII ст. Перш ніж виділити управління в самостійну галузь знань, людство тисячоліттями по частинках нагромаджувало досвід управління.

Перші найпростіші форми впорядкування та організації спільної праці існували на стадії первіснообщинного ладу. У цей час управління здійнювалося спільно, усіма членами роду, пле- мені або громади. Старійшини та вожді родів і племен уособлювали собою початок управління усіх видів діяльності того періоду.

Приблизно в ІХ–VІІ тис. до н. е. у ряді місцевостей Близького Сходу відбувався перехід від господарювання, що привласнює (полювання, збирання плодів), до принципово нової форми одержання продуктів – їх виробництва (виробнича економіка). Це стало основою зародження управління, віхою в нагромадженні людьми певних знань у цій галузі.

У Давньому Єгипті був нагромаджений багатий досвід з управління державним госпо- дарством. У цей період (3000–2800 рр. до н. е.) сформувався ефективний для того часу держав- ний управлінський апарат та його обслуговуючий прошарок (чиновники-переписувачі та ін.).

Велика заслуга в розвитку теорії державного управління в індустріальний період, який названий (1776–1890 рр.), належить А.Сміту. Саме він є не лише представником класичної політичної економії, а й фахівцем у галузі управління, оскільки проаналізував різні форми по- ділу праці і визначив обов’язки правителя і держави [4; 5; 49].

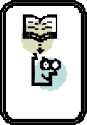
Великий вплив на формування багатьох наукових напрямів, які сформувалися із шкіл управ- ління, справило вчення Р.Олена [9]. Його ідеї гуманізації управління виробництвом, а також визнан- ня необхідності навчання, поліпшення умов праці й побуту робітників актуальні й сьогодні.

Перший переворот у теорії та практиці управління пов’язаний зі створенням і викорис- танням обчислювальної техніки. У 1833 р. англійський математик Ч.Беббидж розробив проект “аналітичної машини” – прообраз сучасної цифрової обчислювальної техніки, за допомогою якої вже тоді управлінські рішення приймалися більш оперативно й обґрунтовано.

Наука про управління постійно розвивається. Формуються нові напрями, школи, удоско- налюється науковий апарат, нарешті, змінюються самі дослідники та їхні погляди.

Більшість дослідників того часу вважали, що управління – це мистецтво. Таке розуміння управління пов’язане з тим, що не всі працівники за своїми параметрами підходять для керів- ної посади. Існують певні риси характеру і навички, що властиві всім успішним керівникам. Тому багато дослідників віддають перевагу підходу, згідно з яким особистість вивчається з погляду характеру. Якщо встановити риси характеру, властиві керівникові, то вважалося, що можна знайти людей, які мають такі якості.

Перший великий крок до розгляду управління як науки зробив Ф.Тейлор (1856–1915 рр.), який очолив рух наукового управління. Він зацікавився ефективністю не людини, а діяльності організації, що і започаткувало розвиток школи наукового управління. Головна заслуга Ф.Тей- лора полягає в тому, що він як засновник “школи наукового управління” розробив методологічні основи нормування праці, стандартизував робочі операції, запровадив у практику наукові підходи підбору, розміщення і стимулювання праці робітників. Найбільший внесок Ф.Тейлора полягає в тому, що він почав революцію в галузі управління.

Становлення сучасної науки про управління тісно пов’язано також з іменами Ф. і Л. Джил- бертів. Вони провели дослідження у сфері руху праці, удосконалили хронометражні методики, а також розробили наукові принципи організації робочого місця.

*Отже, до 1916 р. сформувався цілий напрям у дослідженнях: перша наукова школа, що отримала кілька назв – наукового менеджменту, класична, традиційна.*

Різновидом класичної школи управління є адміністративна школа, яка вивчала роль і функції управління. Вважалося, що якщо визначити суть роботи управляючого, можна легко виявити найбільш ефективні методи управління.

Одним з перших розробив цю ідею А.Файоль (1841–1925 рр.). Він поділив увесь процес уп- равління на п’ять основних функцій, які до цього часу використовуються в управлінні організацією: це планування, організація, добір і розміщення кадрів, управління (мотивація) та контроль [49; 50]. На базі вчення А.Файоля в 20-ті рр. ХХ ст. було сформульоване поняття організаційної структури фірми, елементи якої являють собою систему взаємозв’язків, серію безупинних взаємо-

залежних дій – функцій управління.

Розроблені А.Файолем принципи управління варто визнати самостійним результатом на- уки управління, “адміністрування” (звідси і назва “адміністративна школа”).

Серйозний прорив у галузі управління, що ознаменувався появою школи людських відносин (поведінкової школи), був зроблений на рубежі 30-х рр. ХХ ст. [8; 50]. В її основу покладені досяг- нення психології і соціології (наук про людську поведінку). Тому в рамках цього вчення в процесі управління пропонувалося зосереджувати основну увагу на працівникові, а не на його завданні.

На початку XX ст. учені, які вивчали поведінку людини в трудовому процесі, були заці- кавлені в підвищенні продуктивності праці не менше, ніж кожний з “класичних” управлінців. Вони розуміли, що, зосередивши увагу на працівникові, зможуть краще стимулювати його пра- цю. Передбачалося, що люди є живими машинами і що в основу управління покладена турбота про окремого працівника.

Р.Оуен був реформатором управління. Він першим звернув увагу на людей [8; 46]. Його ідея полягає в тому, що фірма багато часу витрачає на догляд за верстатами і машинами (зма- щення, ремонт тощо) і мало піклується про людей. Тому цілком раціонально витрачати такий самий час і на людей – живу машину (увага і турбота про них, забезпечення сприятливих умов для відпочинку тощо). Тоді, наймовірніше, “ремонт” людей не буде потрібним.

Родоначальником школи людських відносин вважається Е.Мейо [8]. Він зазначав, що група працівників – це соціальна система, у якій є власні системи контролю. Певним чином вплива- ючи на таку систему, можна поліпшити, як вважав тоді Е.Мейо, результати праці. Дослідження управління як процесу привело до значного поширення системних методів аналізу. Такий сис- темний підхід в управлінні був пов’язаний із застосуванням загальної теорії систем для вирі- шення управлінських завдань. Він припускає, що керівники повинні розглядати організацію як сукупність взаємозалежних елементів, таких як люди, структура, завдання, технологія, ресурси.

*Головна ідея системної теорії полягає в тому, що жодна дія не починається окремо від інших. Кожне рішення впливає на всю систему. Системний підхід в управлінні дає змогу уникнути ситуацій, коли рішення в одній сфері перетворюється в проблему для іншої.*

**!**

З погляду економіки організації найбільш істотні в науково-методичному плані результа- ти були отримані в рамках ситуаційного підходу, згідно з яким форми, методи, системи, стилі управління мають істотно варіюватися залежно від сформованої ситуації, тобто центральне місце має відводитися ситуації. Це сукупність конкретних обставин, що сильно впливають на організацію в конкретний час. Інакше кажучи, суть рекомендацій з теорії системного підходу полягає в дотриманні вимог, що дають змогу розв’язувати поточну, конкретну організаційно- управлінську проблему залежно від цілей організації і сформованих конкретних умов, у яких ця мета має бути досягнута.

Перша управлінська революція привела до виникнення влади жерців і зародження пи- семності в результаті ділового спілкування.

Друга революція, що пов’язана з іменем вавилонського царя Хаммурапі, дала зразки суто світського аристократичного стилю управління.

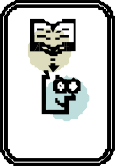
*У цілому історія світового соціального управління нараховує кілька управлінських революцій, що знаменують собою поворотні моменти в теорії та практиці управління [8; 50; 92].*

**!**

Основним підсумком третьої революції в управлінні, що відбулася за часів царювання Навухо- доносора II, стало поєднання державних планових методів регулювання з виробничою діяльністю.

Четверта революція збіглася із зародженням капіталізму та початком індустріального про- гресу європейської цивілізації. Індустріальна революція довела, що суто управлінські функції не менш важливі, ніж фінансові або технічні.

П’ята управлінська революція ознаменувала прихід нової соціальної сили – професійних менеджерів, класу управлінців, який став панівним у сфері управління матеріальним і духов- ним виробництвом [4].

*Зазначені управлінські революції відповідають основним історичним віхам зміни куль- тур і соціальних станів: влада жерців поступово витісняється пануванням військо- вої й цивільної аристократії, на зміну якій прийшли заповзятливі буржуа, а останніх на історичній арені змінили наймані працівники, або “пролетарі управління”, після чого соціально-управлінський цикл почався знову, але на якісно іншому рівні.*

Початок розвитку управлінської науки в Україні припадає на XVII ст. і він відбувався переважно в рамках теорії державного управління [16]. У розвитку цієї системи важливу роль відіграв А.Ордин-Нащокін (1605–1680 рр.), що зробив спробу ввести міське самоврядування в західних прикордонних містах тодішньої Росії. Таким чином, А.Ордин-Нащокін вважається одним з перших керівників, що поставив питання про розвиток не тільки стратегічного, а й тактичного (на мікрорівні) управління на території України, яка входила до складу Росії.

Особливу епоху в розвитку російської теорії управління становлять петровські реформи щодо вдосконалення управління економікою [50]. Коло управлінських дій Петра I дуже широке – від зміни літочислення до створення нового державного управлінського апарату. Деталізуючи й конкретизуючи управлінські аспекти періоду правління Петра I, можна виділити такі пере- творення в центральному та місцевому управлінні: розвиток великої промисловості й держав- на підтримка ремісничих виробництв; сприяння розвитку сільського господарства; зміцнення фінансової системи; активізація розвитку зовнішньої і внутрішньої торгівлі.

У другій половині XVIII ст. управлінська думка розвивалася в дусі реформ Катерини II. З метою вдосконалення управління економікою Росії за вказівкою Катерини II була видана “Ус- танова для управління губерній Російської Імперії”. До початку XIX ст. вищою владою усві- домлювалася неможливість управління Російською державою старими методами, необхідність перетворень.

Потреба в докорінних землевпорядних роботах назрівала повсюди і після бурхливих зіткнень на аграрному ґрунті в наступні десятиріччя були вжиті масштабні широкі землевпо- рядні заходи.

На початку XX ст. управлінські перетворення здійснювалися під керівництвом таких осо- бистостей, як С.Вітте (1849–1915 рр.) і А.Столипін (1862–1911 рр.) [67].

Поворотним моментом реформування земельних відносин і, відповідно, управління зе- мельними ресурсами у новому руслі слід вважати 4 березня 1906 р., коли було видано Указ Миколи ІІ, який містив положення про організацію землеустрою й утворення Комітету по зем- левпорядних справах, а також губернських і повітових землевпорядних комісій [74].

Велика жовтнева революція 1917 р. стала початком нового реформування земельних відно- син у Радянській Україні. Одним із перших декретів радянської влади, за пропозицією В.Леніна, був Декрет про землю. Скасування Декретом про землю приватної і встановлення загальнонарод- ної власності на землю стало повсюди основою революційного перетворення земельних відносин. У подальшому земельна політика Радянського уряду України виходила з ідей, сформу- льованих у Положенні про соціалістичне землевпорядкування і про заходи переходу до соціаліс- тичного землеробства, обговореного та схваленого 20 лютого 1919 р. У цьому законодавчому акті націоналізація землі отримала найчіткіше і завершене правове оформлення, де першою статтею скасовувалася приватна власність на землю і вся земля в межах УРСР вважалася єди-

ним державним фондом.

Створення такого єдиного суспільного господарства означало організацію сільського гос- подарства на соціалістичних засадах з переходом від одноосібних форм землекористування до товариських. Адже закон оголосив усі види одноосібного землекористування тимчасовими і віджилими та орієнтував увесь земельний устрій на першочергову організацію радянських ко- мун і товариств суспільного обробітку землі.

Цей напрям земельної реформи здійснювався шляхом землеустрою, який був основним методом управлінських дій держави з реалізації тодішньої земельної політики. Так, у 1961 р. землевпорядні органи були реорганізовані, створені проектні інститути по землевпорядкуван- ню “Укрземпроект” і їх обласні експедиції [76]. Основні зусилля спрямовувались на те, щоб за два–три роки завершити внутрішньогосподарське землевпорядкування і ввести правильні сіво- зміни в колгоспах та радгоспах.

Істотною особливістю землевпорядкування 70-х рр. минулого століття стало розширення і поглиблення його змісту. До традиційних міжгосподарського та внутрішньогосподарського землевпорядкування додалися нові напрями в організації використання земель, зокрема про- гнозування і планування використання земель у Генеральних схемах використання земельних ресурсів, схемах землевпорядкування областей і районів країни, рекультивація земель, пору- шених несільськогосподарськими галузями економіки, проведення земельно-кадастрових робіт, робоче проектування, пов’язане з поліпшенням окремих земельних ділянок, тощо.

Проте в організації використання земельних ресурсів країни так і не було ліквідовано багато недоліків у землекористуванні й організації території, що стримувало більш ефективне використання землі та інших засобів виробництва, безпосередньо пов’язаних з нею.

Продовольча програма країни висунула низку завдань, вирішення яких вимагало подаль- шого вдосконалення організації території і практики регулювання земельних відносин. Найваж- ливішим завданням було вдосконалення управління земельними ресурсами. Нові тенденції в органі- зації управління виробництвом, зростання цінності землі, необхідність ощадливішого розподілу землі між галузями економіки вимагали подальшого вдосконалення структури, змісту, форм і методів організації використання землі. Зокрема, необхідно було поліпшити організацію і зміст інформаційного забезпечення управління земельними ресурсами на основі застосування сучас- них методів отримання, обробки, збереження і видачі оперативної інформації про землю.

Проведено широкомасштабну роботу з економічної оцінки земель, матеріали якої разом з іншими даними земельного кадастру значно поліпшили інформаційне забезпечення управлін- ня земельними ресурсами.

На удосконалення планування використання земель як найважливішої частини управлін- ня земельними ресурсами була спрямована розробка Генеральної схеми використання земель- них ресурсів України, схем землевпорядкування областей та адміністративних районів.

Розв’язання всіх проблем, пов’язаних з управлінням земельними ресурсами, неможливе без наукового обґрунтування. Тому в галузі землекористування й землевпорядкування необхідна роз- робка теорії і методів управління та практичної реалізації заходів, спрямованих на поліпшення ви- користання земель. Найважливішими для подальшого розвитку управління стали наукові дослід- ження інституту “Укрземпроект”, який згодом перейменували у науково-дослідний інститут.

Теоретико-методологічні та методичні аспекти управління земельними ресурсами вза- галі досліджували багато вчених, серед них І.Бистряков, Д.Гнаткович, Г.Гуцуляк, Ю.Гуцуляк, В.Горлачук, Д.Добряк, Й.Дорош, В.Заяць, Р.Іванух, П.Казьмір, О.Канаш, Т.Магазинщиков, Ю.Манцевич, А.Мартин, І.Михасюк, Л.Новаковський, Ю.Палеха, А.Сохнич, В.Трегобчук, А.Третяк, М.Федоров, М.Хвесик, В.Цемко, А.Юрченко та ін.

Значний внесок в розвиток теорій управління земельними ресурсами у 80-ті рр. ХХ ст. зробили С.Ткачук, П.Шевченко, Я.Мауль, Л.Новаковський та у 90-ті рр. – А.Третяк. Зокрема, С.Ткачук, П.Ткаченко, Я.Мауль в суть управління земельними ресурсами вкладали “регулю- вання всієї сукупності системи земельних відносин шляхом цілеспрямованої дії на них на ос- нові свідомого використання чинних в умовах соціалізму економічних законів з метою приве- дення земельних відносин у відповідність з продуктивними силами” [69].

У 1998 р. А.Третяк, розширюючи сутність управління земельними ресурсами в ринкових умовах, доповнює, що це “процеси реєстрації і поширення інформації про власність на землю, вартість і використання землі та пов’язаних з нею ресурсів”. До таких процесів він відносить визначення прав на землю та меж земельних ділянок щодо землеустрою, детальне підтверд- ження належними документами і наданням відповідної інформації, яка необхідна для функціо- нування обігу земельних ділянок.

Пізніше (2001 р.) він зазначає, що основна проблема організації системи управління зе- мельними ресурсами, яка відповідає вимогам перехідної економіки, полягає в незабезпеченні відповідною науковою базою, зокрема в “дефіциті знань” про раціональні масштаби держав- ного втручання у процес розподілу, використання і відновлення земельних ресурсів, ефективні механізми поєднання адміністративних й ринкових способів регулювання цих процесів, опти- мальні організаційні структури і форми управління ними [82].

*На нашу думку, під управлінням земельними ресурсами слід розуміти систематич- ний, цілеспрямований вплив держави і суспільства на земельні відносини і землекори- стування. Цей вплив має базуватися на пізнанні об’єктивних закономірностей та інформації з метою забезпечення ефективного функціонування земельних ресурсів країни в цілому, регіонів та конкретних територій.*



Розвиток сучасного землекористування в умовах загострення потреби в збереженні при- родних ресурсів здебільшого є результатом успішності досягнення компромісу між індивідуу- мом і суспільством, підходи яких до використання природного середовища часто протилежні. Очевидно, що завдання щодо досягнення такого компромісу неможливе поза сферою системи управління земельними ресурсами, оскільки саме в ній враховуються і підлягають регулюван- ню всі аспекти сучасного землекористування: територіальні, юридичні, економічні та екологічні.

*Отже, вивчення механізмів управління земельними ресурсами й принципів застосу- вання його засобів – досить важлива умова прискорення ринкових перетворень у зем- лекористуванні перехідного періоду, яка набуває все більшої актуальності.*

**!**

Змістом глобалізації є створення механізмів більш легкого проходження товарних, фінан- сових та інформаційних потоків з метою спрощення процесів перерозподілу ресурсів між різни- ми країнами, а також умов для стійкого розвитку усього світу. Концепція стійкого розвитку виникла у зв’язку з обмеженістю наявних ресурсів і посилення впливу на них зростаючого населення планети. У найближчому майбутньому суспільству потрібно буде розв’язати пробле- му досягнення більш високого рівня споживання при зменшенні необхідних для цього ресурс- них витрат і зниженні рівня бідності. Ця концепція в певний час є предметом обговорення багатьох міжнародних форумів і висвітлюється в підсумкових документах ООН [83].

Зростання ролі земельних відносин підтверджується підвищенням інтересу світового співтовариства до проблем управління земельними ресурсами. Особливу увагу цій проблемі приділяють такі міжнародні інститути, як ООН, Міжнародний банк реконструкції і розвитку, Організація з продовольства і сільського господарства ООН, Центр по населених пунктах ООН “Хабітат”. Зокрема, цей інтерес можна пояснити такими основними причинами: змінами у взає- мовідносинах у системі “людина – земля” і, як наслідок, перманентним проведенням земель- них реформ у різних країнах світу; появою та застосуванням нових технологій і пов’язаних з ними інфраструктурних змін.

Взаємовідносини в системі “людина – земля” трансформуються разом з розвитком люд- ського суспільства. Особливо складну роль вони відіграють в Україні, де родюча земля і спри- ятливі природно-кліматичні умови для ведення ефективного сільського господарства. Звичай- но ж усі країни перебувають у різних умовах і на різних етапах суспільного розвитку, проте не можна проводити реформування взаємовідносин “людина – земля”, не враховуючи об’єктив- них змін, що відбуваються у світі, і відповідних тенденцій.

У прийнятій у жовтні 1999 р. на спільній конференції ООН і Міжнародної федерації гео- дезистів Басартській декларації [83] глибоко аналізуються зміни, що вплинули на розвиток земельних відносин у світі протягом XX ст.

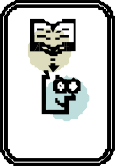
Зокрема, зазначається, що проблеми використання таких ресурсів, як земля, вода і ко- рисні копалини в основному мали місцевий характер, і їх передача, звичайно, відбувалася або в спадщину, або в результаті шлюбів і найчастіше не розглядалася з погляду купівлі-продажу. У XX ст. характер людського суспільства значно змінився, і як наслідок змінилося його ставлення до землі.

Насамперед зміни вплинули на баланс особистих і суспільних інтересів на користь ос- танніх. У зв’язку зі зростанням чисельності населення і розвитком технологій вплив навіть окремих підприємств та людей на стан планети може мати дуже глибокі наслідки. У результаті суспільство отримує більше прав і можливостей для накладення обмежень на використання землі та інших природних ресурсів і тим самим обмежує волю приватної власності. При цьому значно підвищується роль таких державних функцій управління земельними ресурсами, як зем- левпорядкування, кадастр, державний контроль за використанням і охороною земель, моніто- ринг та оцінка земель.

У сучасних умовах при зростанні значення розмежування й обмеження прав землекорис- тування глибокі зміни відбуваються щодо розуміння ролі земельного кадастру в суспільстві. Зроблена в 1994 р. Комісією Міжнародної федерації геодезистів спроба передбачити, яким буде кадастр у 2014 р. [82], привела до ґрунтовного перегляду поняття “земельна ділянка”.

*Поняття “земельної ділянки” як частини земної поверхні з визначеними межами, на яку поширюються права власності приватної чи юридичної особи, що існувало рані- ше, заміняється на поняття “земельний об’єкт, описуваний як “частина землі, що в однорідному стані існує в межах своїх обрисів. Земельні об’єкти описуються юри- дичним змістом прав чи обмежень, а також меж їх застосування”.*



*В Україні на сучасному етапі земельної реформи, яка з реформування власності знач- ною мірою перетворюється в реформу державного управління, землевпорядну та кадастрову, варто виходити з того, що землю необхідно розглядати як обмежений, що підлягає деградації природний ресурс, без раціонального використання якого не- можливий подальший економічний і соціальний розвиток суспільства. У цьому зв’язку необхідно підсилити елементи планування ефективного використання землі з макси- мальним урахуванням суспільних інтересів. При цьому варто очікувати підвищення ролі земельно-інформаційних систем землеустрою як регуляторного механізму дер- жави в організації використання і охорони землі та багатоцільового кадастру як інстру- ментів прийняття управлінських рішень державними і приватними інститутами.*

Зміни в підходах до тлумачення поняття власності на земельну ділянку знаходять прак- тичне вираження в розвитку більш інтенсивних способів використання землі.

#### Теоретичні засади управління земельними ресурсами на регіональному рівні

На кожному етапі в конкретних історичних, економічних та соціальних умовах формується система управління, у якій одночасно зосереджується попередній досвід, що повільніше або швидше доповнюється новими і новітніми управлінськими надбаннями. Зрештою, формується система управління, у якій управлінські надбання минулого становлять його найзагальнішу основу. На ній створюється система регулювання, що відповідає конкретним вимогам сього- дення і майбутнього. Такий процес відбувається, як правило, неоднозначно, особливо в умовах докорінних змін у суспільстві. Конкретніше це підтверджується сучасною практикою транс- формації управлінських відносин у галузі використання та охорони земель.

Наприклад, організація управління земельними ресурсами після здобуття Україною неза- лежності й досі значною мірою базується на засадах, характерних для радянських часів [18]. З погляду сучасності ставлення до радянської системи неоднозначне. Проте швидкий і примусо- вий злам на початковому дорадянському етапі був неможливий і небажаний. Передусім це по- яснюється тим, що вона залишалася у свідомості переважно більшої частини суспільства, у тому числі селян, такою, що узгоджувалася з тодішньою системою державного регулювання соціально-економічних відносин у країні, зокрема в частині, що стосувалася власності на зем- лю, всією своєю сутністю й механізмами здійснення підпорядковувалася інтересам правлячої на той час політичної партії. До такого висновку можна ставитися по-різному, але з сучасного погляду очевидним є те, що далека від досконалості навіть у ті часи, вона все ж таки в по- єднанні з іншими чинниками забезпечувала порівняно високий або, щонайменше задовільний розвиток сільськогосподарських галузей й відповідні цьому їх соціально-економічні результати. Ще одна причина відносної живучості, життєздатності, притаманної радянській системі управління, яка базувалася на затягуванні під різними приводами, – це визначення основи щодо стратегічного майбутнього сільського господарства – його мети, завдань та механізмів їх досяг- нення. Без чіткості їх вихідних положень своєчасна розробка ефективно діючої системи управ- ління практично неможлива, що зумовило труднощі в проведенні земельної і аграрної реформ та їх недостатню соціально-економічну результативність. Це дало підстави стверджувати, що однією з основних причин недостатньої соціально-економічної ефективності реформ стала недосконалість організаційного забезпечення її як принципово нового, маловідомого й недо-

статньо відпрацьованого соціально-економічного й суспільно-політичного явища [48].

Це не означає, що причиною ситуації, що склалася у сфері земельних відносин і землеко- ристування та навколо них, можна цілком вважати організаційні чинники управління. Суть значно глибша: колишня (радянська) система породила неадекватність всієї сукупності со- ціально-економічних відносин на селі потребам у формуванні й функціонуванні ефективно дію- чого ринкового середовища. Вона обмежила можливості становлення досить досконалої органі- заційної системи управління, яка внаслідок цього не змогла подолати складностей розвитку всіх інших блоків державного регулювання. Отже, маємо взаємозалежність цілого і часткового. Недостатня відпрацьованість цілого, під яким у даному разі мається на увазі вся сукупність дер- жавних регуляторів розвитку економіки землекористування, обмежила також можливості більш ефективного впливу на наслідки часткового – організаційних чинників управлінської сутності.

Із зазначеного випливає ще один висновок: ефективна система управління може бути побудо- вана лише за умови, якщо досить високий результативний вплив на економічний розвиток справля- тимуть усі інші складові державного регулювання: нормативно-правові, економічні, соціальні тощо. Разом з тим це не слід вважати орієнтацією на інертний характер управління, очікування ним того, як будуть розвиватися всі інші регулятори його розвитку. Навпаки, управління має бути досить активним, високомобілізуючим, мати, умовно кажучи, наступальний характер, за якого організа- ційно-управлінські чинники справлятимуть відповідальну функцію та активний стимулюючий вплив на всі інші складові державного регулювання земельних відносин. Це, у свою чергу, свідчить про необхідність суттєвої зміни акцентів в управлінні, а саме: якщо нині переважає розуміння органі- зації управління з позиції його функціонально-структурної сукупності, яке склалося на попередніх етапах, то в сучасному розумінні, зберігаючи й поглиблюючи такий аспект, виправданим буде його істотне доповнення тим, що категорія управління земельними ресурсами суттєво розширена й по-

глиблена. Це означає, що вона має бути такою, яка не просто виконувала б притаманну їй безпосе- редньо цільову функцію в звичному для неї розумінні, але і впливала б на прискорене формування не лише необхідного організаційно-управлінського, а й соціально-економічного середовища.

Отже, виникає необхідність надання управлінню земельними ресурсами істотно більш важливого місця в системі інших чинників. Надання не формального, а саме такого, за якого організаційно-управлінська підсистема, крім виконання нею її безпосередньої функції, все більше ставала б основою державного регулювання розвитку землекористування шляхом ак- тивного впливу на всі без винятку складові, виведення його на якісно вищий рівень. Цього можна досягти лише за умови, якщо за своєю соціально-економічною сутністю, цільовим при- значенням і механізмами вона буде спрямовуватися в стратегічне майбутнє.

Земельні відносини як складова виробничих відносин посідають особливе місце в су- спільному виробництві й потребують цілеспрямованої координації дій, адекватних формам влас- ності на землю, формам господарювання на ній та способам використання землі в усіх галузях економіки [56; 63; 64; 72; 89].

Виходячи з цього використання землі, а в широкому розумінні – земельних ресурсів по- требує цілеспрямованого управління. Крім того, в Україні управління земельними ресурсами є ключовою проблемою земельної реформи, яка до останнього часу остаточно не розв’язана, що, у свою чергу, пов’язано з вирішенням питання про шляхи ефективного використання земель- них ресурсів [65; 71; 79; 85].

Управління земельними ресурсами охоплює весь спектр суспільних відносин – від со- ціального до економічного, правового, екологічного та інших видів управління. Разом з тим земельні ресурси мають низку властивостей і особливостей, які не залежать від системи су- спільних відносин і не притаманні іншим засобам виробництва [14; 48; 52; 56; 70; 76].

*Це, по-перше, те, що земля є продуктом природи і виникла та існує незалежно від волі й свідомості людини. По-друге, земля, на відміну від інших засобів виробництва, у процесі використання не зношується, не знижує своїх корисних властивостей. По- третє, використання землі пов’язане з просторовою постійністю місця та обме- женістю території, тоді як інші засоби виробництва в міру розвитку продуктивних сил кількісно збільшуються й якісно видозмінюються.*

**!**

Зважаючи на зазначені властивості землі, доцільно виділяти певні принципи формування землекористування [11; 21; 43; 68; 80; 81], які мають бути покладені в основу формування сис- теми управління земельними ресурсами в умовах трансформації земельних відносин та ство- рення ринкової системи землекористування, зокрема, принципи:

* різноманіття і рівноправності усіх форм власності, володіння та користування землею;
* пріоритету захисту життєво важливих інтересів особистості, суспільства і держави;
* пріоритету прав і обов’язків, визначених Конституцією України;
* державної підтримки заходів щодо раціонального використання, поліпшення якості та охорони земель;
* доступності інформації про стан земель;
* державного управління земельними ресурсами;
* раціонального використання земель;
* використання земель за цільовим призначенням;
* платності використання земель.

Одночасно вказані принципи необхідно доповнити принципами сталості землекористу- вання, диференційованого підходу до управління землями різних категорій і регіонів, правово- го захисту та відповідальності.

Принцип сталості землекористування стосується як сталості прав суб’єктів земельних відносин на певну ділянку, сталості його використання, так і його територіальної, просторової сталості. Це є необхідною умовою раціонального використання землі й покликано забезпечен- ням зацікавленості землекористувачів у дбайливому, господарському ставленні до землі. Сталість землекористування забезпечується тим, що використання земельної ділянки, як правило, має постійний (безстроковий) характер і його примусове припинення можливе тільки в особливих

випадках, визначених ст. 140 і 141 Земельного Кодексу України. Цей принцип також стосується і формування екологічної сталості землекористування.

Упровадження екологічних вимог у земельні відносини дає змогу забезпечити застосу- вання природоохоронних технологій виробництва, ужиття комплексних заходів щодо охорони земель від негативних природних і антропогенних процесів, таких як ерозія, засолення, забо- лочування, розміщення, будівництво, експлуатація об’єктів, які негативно впливають на стан земель та призводять їх до забруднення хімічними, радіоактивними, бактеріальними та парази- то-бактеріальними речовинами [1; 3; 11; 37; 56; 64; 73]. Наприклад, у низці випадків удаються до такого засобу відновлення родючості земель, як консервація, тобто виведення їх з обороту, що найчастіше застосовується для сильноеродованих, перезволожених, посушливих, засоле- них та малопродуктивних земель. Вирішення цього питання передбачає встановлення умов передачі земель на консервацію власниками та орендарями, розрахунок розмірів компенсацій за втрати врожаю для них, визначення їхніх прав та обов’язків щодо законсервованих земель, бюджет проведення консервації, порядок виплати компенсацій власникам і орендарям. У про- цесі консервації земель необхідно передбачити можливість консервації і водних джерел, при- бережних територій, визначити порядок використання надр на законсервованих землях.

Принцип диференційованого підходу до управління землями різних категорій і регіонів дає змогу широко використовувати правові норми при управлінні земельними ресурсами з ура- хуванням економічних та природних особливостей земель різних категорій і регіонів.

Принцип правового захисту і відповідальності не допускає втручання в господарську діяльність суб’єктів земельних відносин або примусове припинення прав на земельну ділянку, крім випадків, передбачених законом. Він дає змогу визначати межі відповідальності суб’єктів земельних відносин за соціальні, економічні та інші несприятливі наслідки прийнятих ними рішень, а також діяльності, яку вони здійснюють.

Такий склад і зміст принципів раціоналізації використання земель в умовах ринкових земельних відносин необхідно розглядати як об’єктивну передумову для вжиття практичних заходів щодо управління земельними ресурсами (землекористуванням).

Управління земельними ресурсами має чітке регіональне спрямування. Наприклад, для Київської області, як переважно аграрного регіону, структуризація землекористування, вибір форм господарювання, організації і спеціалізації виробництва, його кінцеві економічні результа- ти залежать від специфіки природної основи використання землі, розселення та соціально- психологічних особливостей населення, яке тут проживає, урбанізації, рівня соціально-еконо- мічного розвитку, історичних традицій, економіко-географічного положення. Важливим фак- тором, який зумовлює зміни структури землекористування в області, є радіаційне забруднення території внаслідок Чорнобильської катастрофи. Указане визначило особливості регіонально- го управління використанням і охороною земель.

*Отже, об’єктом управління на регіональному рівні є земельний фонд адміністра- тивно-територіальної одиниці (області, району, міста, ради тощо), земельні угіддя окремих землеволодінь і землекористувань, які відрізняються за характером викори- стання, правовим статусом, а також земельні ділянки, які не увійшли в землекорис- тування (землі загального користування).*



*Предметом регіонального управління є процеси організації використання землі, що в межах певної території забезпечують потреби як відповідних окремих галузей еко- номіки, так і громадян. Це зумовлює різноманітні способи використання земельних ресурсів, які підлягають управлінню.*

До таких способів слід відносити:

* територіальну організацію використання землі шляхом землеустрою, планування, зону- вання тощо;
* інженерне забезпечення процесу використання земель (інженерні комунікації);
* установлення правового статусу земель (власність, користування, у тому числі оренда, обмеження, земельні сервітути);
* установлення напрямів і типів землекористування (дозволене та доцільне використання);
* упровадження економічно та екологічно ефективних технологій використання землі;
* аналіз природного стану земель і економічної ефективності їх використання;
* інші заходи, які впливають на статус та стан земельних ресурсів [76].

Завдання управління земельними ресурсами на рівні області та районів виконують:

* обласна, районні та міські, селищні й сільські ради, які приймають рішення у межах своїх повноважень, що регулюють землекористування регіону, соціальних програм;
* обласна та районні державні адміністрації, які організують заходи щодо управління зе- мельними ресурсами, передбаченими в державній і регіональній програмах організації вико- ристання та охорони земель;
* територіальні органи земельних ресурсів Державного земельного агентства України, які здійснюють земельну політику держави та безпосереднє управління земельними ресурсами від імені уряду;
* територіальні органи Міністерства екології та природних ресурсів України, які беруть участь у затвердженні й реалізації заходів з внутрішньогалузевого перерозподілу земель, еко- номічного стимулювання екологічних заходів;
* інші місцеві органи (управління з архітектури і будівництва тощо).

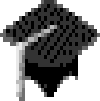
Процеси регіонального управління земельними ресурсами мають відмінності, які пов’я- зані з історичними, соціальними та економічними особливостями регіону.

Ураховуючи викладене, визначення, удосконалення та впровадження управління земель- ними ресурсами для такого регіону, як область, мають здійснюватися в такій послідовності:

1. визначення регіональних особливостей системи землекористування і земельних відносин;
2. установлення доцільності для регіону окремих елементів підсистеми управління зе- мельними ресурсами;
3. створення моделей організаційно-управлінських органів та адміністративно-управлі- нських механізмів;
4. розробка нових або удосконалення існуючих регламентів землевпорядних дій та регу- лювання земельних відносин;
5. проведення розмежування і визначення функцій різних органів влади і територіальних та галузевих управлінь;
6. створення або вдосконалення земельно-інформаційної системи про стан земельних ресурсів та їх використання;
7. розробка нових економічних механізмів управління;
8. розробка заходів щодо доступності принципів функціонування системи.

Така послідовність забезпечить створення з меншими витратами і більшим економічним ефектом системи управління земельними ресурсами з урахуванням регіональних особливостей. Останніми роками практично не ведуться землевпорядні роботи із землевпорядкування нових агроформувань, контурно-меліоративної організації їх території, з формування обмежень у використанні земель та не вживаються землеохоронні заходи. Роль землеустрою зведена до оформлення рішень, які приймаються органами місцевого самоврядування у зв’язку з перероз- поділом, переділом землі та угодами громадян із земельними ділянками. Не приділяється на-

лежна увага і науково-методичному забезпеченню землеустрою.



*Результати діяльності з управління земельними ресурсами свідчать про проведення першого етапу земельних перетворень. Їх можна оцінювати як принципові, глибинні, радикальні тощо [44; 46; 88]. Ліквідована монополія державної власності на землю; реорганізовано більш як 300 колгоспів та радгоспів; створено 254 фермерських гос- подарства; сформовано понад 12 тис. власників особистих підсобних господарств, присадибних ділянок, садів, введена плата за землю, яка поповнює бюджети всіх рівнів; уживаються інші заходи.*

Таким чином, існуюча управлінська система не використовує надані їй повноваження, у тому числі пов’язані із землеустроєм для реалізації регіональної земельної політики. Адже че- рез землеустрій здійснюються такі функції управління земельними ресурсами, як:

* інформаційне забезпечення управління земельним фондом (шляхом проведення геоде- зичних, картографічних, ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень і вишукувань);
* прогнозування і планування використання земельних ресурсів та їх охорони (шляхом розробки державних і регіональних прогнозів та програм, схем (проектів) використання й охо- рони земельних ресурсів);
* організація раціонального використання й охорони земель.

Управління земельними ресурсами є об’єктивним процесом та системою заходів (право- вих, адміністративних, економічних тощо) щодо суспільно-виробничих напрямів функціону- вання землі (табл. 9.1).

Земельні ресурси в межах держави є територіальною основою його суверенітету. Ця спря- мованість функціонування землі виражається в державно-політичному становищі держави, визначається першою особою держави. У всі часи державне управління територією є найваж- ливішим у зовнішній та внутрішній політиці.

Земля – місце проживання населення, яке концентрується в містах, сільських населених пунктах та здійснює громадську і виробничу діяльність на прилеглій території. Головне при- значення землі як базису народонаселення залежить від здійснення соціальних функцій в об- меженому діапазоні. Зазвичай збільшується чисельність населення, зростає його щільність, удосконалюється розселення при збереженні ролі землі в підвищенні рівня життя людини.

*Таблиця 9.1*

#### Суспільно-виробничі напрями функціонування землі [80]

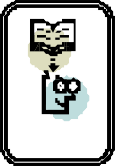
|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Суспільно-виробниче призначення землі | Напрями функціонування землі | Здатність підлягати часовим змінам |
| 1. Земля – територія країни, основа суверенітету | Державно-політичний | Не підлягає |
| 2. Земля – місце проживання населення | Соціальний | Підлягає обмеженню |
| 3. Земля – частина природного середовища | Природоохоронний | Не підлягає |
| 4. Земля – джерело споживчих вартостей  (основний засіб виробництва) | Виробничий | Підлягає в обмеженому ступені |
| 5. Земля – об’єкт ринкових  відносин, податків, платежів | Економічний | Підлягає  часовим змінам |

У складі природного середовища земля – базовий природний ресурс, навколо якого фор- муються водні та повітряні ресурси, рослинний і тваринний світ. У товщі землі нагромаджені корисні копалини. Це природне призначення землі не руйнується часом, оскільки людина являє собою розумну частину біологічної сфери, змінюючись разом з нею та під її дією.

Земля – джерело споживчих вартостей. При поєднанні її з живою працею формується процес виробництва, створюються предмет праці, продукти та товари. Форми взаємодії праці й землі вдосконалюються, хоча принциповий напрям функціонування землі у виробництві фак- тично залишається незмінним.

Останніми роками у зв’язку з прийняттям нового земельного законодавства в незалежній Україні земля стала об’єктом ринкових відносин – вона підлягає купівлі та продажу. Уведені земельні платежі (податок, орендна плата тощо), які відображають економічну суть землі як товару та нерухомості. Ця функція землі радикально змінювалася: від заборон державою угод, пов’язаних із землею, до державного заохочення земельного обігу.

Разом з тим у разі багатогранного призначення та різних напрямів функціонування землі її роль у виробництві й природокористуванні має консервативний характер. Основні напрями функціонування землі не підлягають або підлягають частково змінам протягом історії взає- модії людини із землею. Остання завжди уособлювала територію країни, місце проживання населення, найважливіший природний ресурс, джерело харчових продуктів, сільськогосподар- ської та мінеральної сировини. Усі перераховані напрями функціонування землі перебувають у сфері пріоритетних державних інтересів. На них поширюються конституційні вимоги викори- стання та охорони земельних ресурсів як основного національного багатства.

*Отже, земля має велике значення не тільки для самого факту існування держави, а й для соціального та економічного становища населення регіонів, яке там проживає, і для майбутніх поколінь. Адекватно суспільному, економічному та екологічному зна- ченню землі має бути організоване управління земельними ресурсами в регіонах.*

*Найбільш ефективне управління може бути здійснене тільки з боку держави, і, відпо- відно, її управлінських регіональних органів.*

Земля як об’єкт нерухомості перебуває в центрі складного поєднання різних економічних процесів, приватних і суспільних інтересів, адміністративних норм та правил.

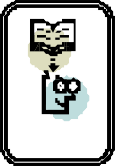
Здійснення угод, що стосуються права на землю, вимагає глибоких і систематичних знань про особливості землі як об’єкта нерухомості, зумовлені специфікою “земельна ділянка (власність) – товар”. Залучення земель або прав користування ними до узаконених ринкових відносин стимулює ділову й інвестиційну активність, підвищує ефективність використання земельної власності, яка як об’єкт підприємницької діяльності є певною гарантією стабіль- ності бізнесу і відтворення капіталу з приростом, що в умовах ринку є визначальним для земле- власників і землекористувачів.

Інакше кажучи, необхідно забезпечити науково-методичну базу розвитку (створення) ефек- тивного регіонального управління земельними ресурсами і вдосконалення структури спеціально уповноважених органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування з питань управ- ління землекористуванням як центральної ланки в цій системі.

Для цього необхідно прискорити:

1. дослідження проблемної ситуації, обґрунтування мети й завдання формування регіо- нальної системи управління земельним фондом і розвитку структури управлінських територі- альних органів земельних ресурсів, органів виконавчої влади та місцевого самоврядування із земельних ресурсів;
2. дослідження факторів ефективної організації системи управління земельними ресурса- ми і розвитку структури управлінських органів виконавчої влади та місцевого самоврядування;
3. виявлення альтернативних макроекономічних передумов та умов розвитку системи управління земельним фондом і вдосконалення структури відповідних управлінських органів;
4. розробку загальної концепції розвитку і принципів організації системи управління зе- мельним фондом та вдосконалення структури відповідних управлінських органів в альтерна- тивних макроекономічних умовах;
5. розробку методичних основ передпроектного обґрунтування розвитку (створення) си- стеми управління земельними ресурсами і вдосконалення структури управлінських органів виконавчої влади та місцевого самоврядування.

Земля як об’єкт нерухомості має відповідно до чинного земельного законодавства дуже різноманітні функції, кількість яких збільшується. Частина з них має міжгалузевий характер: базис проживання, природний ресурс, базис виробництва, об’єкт соціально-економічних зв’язків. Галузеві особливості функціонування землі проявляються при використанні її в добувній та оброблювальній галузях, у сільському, лісовому і водному господарстві. Отже, функції, які ви- конує земля, охоплюють усі сфери життєдіяльності суспільства і, відповідно, управління: тех- нічний, соціальний, економічний напрями.

*Основна проблема організації системи управління земельними ресурсами, яка відпові- дає вимогам ринкової економіки, полягає в незабезпеченні відповідною науковою ба- зою. Відчувається гострий дефіцит знань про раціональні масштаби державного втручання в процес розподілу, використання і відновлення земельних ресурсів, ефек- тивні механізми поєднання адміністративних та ринкових способів регулювання цих процесів, оптимальні організаційні структури та форми управління ними.*

Можна констатувати, що сучасна система управління земельними ресурсами є недостат- ньо збалансованою і не забезпечує досягнення високої економічної ефективності й екологічної безпеки в землекористуванні. Тому необхідний перегляд на системній основі концептуальних орієнтирів і пріоритетів розподілу функцій управління земельними ресурсами на різних рівнях і в різних ланках влади. Частина функцій управління має належати до компетенції централь- них органів влади, частина – до компетенції органів місцевого самоврядування.

Визначаючи, що метою управління земельними ресурсами на регіональльному рівні є створення й забезпечення функціонування системи земельних відносин та землекористування,

яка дає змогу при досягненні досить високого рівня екологічних і соціальних умов життя, роз- витку підприємницької, суспільної та іншої діяльності, формувати умови збереження й віднов- лення довкілля, у тому числі землі, одержувати максимум надходжень фінансових коштів у місцеві бюджети, можна визначити її завдання:

1. реалізація загальнодержавної земельної політики в ринковій трансформації і забезпе- чення конкурентних переваг території регіону;
2. розмежування земель права державної та комунальної власності;
3. упорядкування компетенції і раціональне розмежування повноважень органів виконав- чої влади й місцевого самоврядування щодо вололодіння, користування і розпорядження зе- мельними ресурсами в регіоні;
4. функціональне посилення і структурна перебудова регіональної системи управління земельними ресурсами;
5. створення єдиної автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру як правової та інформаційної бази управління земельними ресурсами регіону;
6. удосконалення системи землеустрою як головного інструменту реалізації правового й еконо- мічного механізму управління земельними ресурсами, основи оптимального економіко-правового зонування, планування використання і розвитку територій, організації ефективного виробництва;
7. розвиток економічного обороту земель різних категорій, який забезпечує їх раціональ- ний перерозподіл на користь ефективних власників і користувачів землі;
8. удосконалення методів і форм державного контролю за охороною і раціональним вико- ристанням земель.

#### Підвищення ефективності управління земельними ресурсами в регіоні

Регіони як основні складові народногосподарського комплексу України утворюють його регіональну структуру, розвиток якої відповідає законодавчим актам адміністративно-терито- ріального рівня, формам і методам управління. Регіон у національній економіці – це самостійна система господарювання, яка чітко територіально, матеріально і фінансово відмежована. Ос- новні сфери регіону виражаються галузевим виробництвом, яке визначає його спеціалізацію, функціональну цілісність та інфраструктуру, і відповідно, розподіл земельних ресурсів за цільо- вим призначенням.

Значні територіальні відмінності у структурі земельного фонду і природних умов вимагають диференційованого підходу до його управління. Важливими факторами, які зумовлюють регіональну структуру землекористування, є специфіка природної основи ведення господарської діяльності, особливо в аграрному секторі економіки, розселення населення і урбанізація, рівень соціально- економічного розвитку, історичних традицій, економіко-географічного положення та ін.

Розглянемо досвід реформування земельних відносин на прикладі Київської області.

Київська область утворена 27 лютого 1932 р. [15]. Її територія розташована у межах двох природних зон: зони мішаних лісів (зони Полісся) та лісостепу. Межа між ними звивиста і прохо- дить через населені пункти Бишів – Гурівщина – Вишневе – Бровари – Велика Димерка – Бобрик. На півночі область межує з Гомельською областю (Республікою Білорусь), зі сходу та північного сходу – з Чернігівською областю, з південного сходу – з Полтавською і Черкаською областями, із півдня – з Чернігівською областю, а зі сходу – з Вінницькою та Житомирською областями.

Поверхня області переважно рівнинна. Північна частина області розташована в межах Поліської низовини, на сході в межах області розташована частина Придніпровської низовини. Найбільш підвищені й розчленовані південна та південно-західна частини області зайняті При- дніпровською височиною (висота до 273 м). За конфігурацією територія області є компактним маловидовженим неправильним багатокутником, який простягається з півночі на південь на 360 км, а зі сходу на захід – на 190 км.

За адміністративно-територіальним устроєм Київська область складається з 25 адмініст- ративних районів, 26 міст, у тому числі 12 міст обласного та 14 – районного значення, 30 селищ міського значення та 1127 сільських населених пунктів.

Населення області (на 1 січня 2012 р.) становить 1719,6 тис. осіб, у тому числі міське – 1059,1 тис. осіб, сільське – 660,4 тис. осіб. На території області проживає 84,9% українців, 7,9% росіян, 4,5% поляків, 1,4% євреїв, 1,3% інших національностей. Щільність населення стано- вить 61 особа на 1 км2.

Сприятливі ґрунтово-кліматичні умови зумовлюють розвиток сільського господарства. Значну частину орних земель використовують для вирощування зернових (озима пшениця, жито, ячмінь, просо, гречка).

Київська область характеризується не лише потенційно родючими землями, придатними для ведення сільського господарства, а й вигідним економіко-географічним положенням, що зумовлює й одне з провідних місць у системі відтворення продуктивних сил України. Її терито- рія становить 2812,1 тис. га, або 4,6% від загальної площі земель України.

У складі земельних ресурсів області сільськогосподарські угіддя на 1 січня 2012 р. займа- ють 1664,2 тис. га, або 59,2% від загальної площі (табл. 9.2), з них 1355,5 тис. га, або 48,2% – рілля. Друге місце серед земельних ресурсів посідають лісові угіддя – 23,1%.

Оцінка природно-господарського використання території в адміністративних районах та природно-економічних зонах Київської області свідчить, що найвища сільськогосподарська освоєність земель характерна для Лісостепової зони, де частка сільськогосподарських угідь досягає 76,5% (табл. 9.3). У Приміській зоні вона дорівнює 54,7%, а в Поліській – менше ніж 40%. У районах Київської області найвищий рівень сільськогосподарської освоєності земель- ного фонду характерний для Яготинського району (84%). Надто високі рівні залучення земель до сільськогосподарського обороту спостерігаються також у Згурівському (83%), Сквирському (83%), Володарському (82%), Тетіївському (81%), Миронівському (80%) районах, а найнижчі – в Поліському, Іванківському районах, які входять до Поліської зони.

За лісистістю помітно виділяється Поліська зона (індекс лісистості 0,4), де індекси лісис- тості найвищі, зокрема в Поліському, Іванківському та Бородянському районах (0,48; 0,45; 0,44). Найнижчий показник у Лісостеповій зоні (0,12), де індекси лісистості в Сквирському, Кагар- лицькому та Згурівському районах, відповідно, становлять 0,07; 0,07; 0,03.

Таким чином, регіональна структура природно-господарського використання земель є досить різноманітною.

*Таблиця 9.2*

#### Характеристика земельного фонду Київської області станом на 1 січня 2012 р.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Види основних угідь,  їх функціональне використання | Площа | |
| Усього, тис. га | % |
| Сільськогосподарські угіддя | 1664,2 | 59,2 |
| у тому числі: |  |  |
| – рілля | 1355,5 | 48,2 |
| – перелоги | 12,4 | 0,4 |
| – багаторічні насадження | 44,7 | 1,6 |
| – сіножаті й пасовища | 251,6 | 8,9 |
| Ліси та інші лісовкриті площі | 648,8 | 23,1 |
| з них: |  |  |
| – вкритих лісовою рослинністю | 592,8 | 21,1 |
| – не вкритих лісовою рослинністю | 56,0 | 2,0 |
| Забудовані землі | 127,5 | 4,5 |
| з них під: |  |  |
| – житловою забудовою | 16,9 | 0,6 |
| – промисловими об’єктами | 8,4 | 0,3 |
| – громадською забудовою | 14,1 | 0,5 |
| – вулицями, площами, набережними | 25,3 | 0,9 |
| – об’єктами транспорту | 26,2 | 0,9 |
| Відкриті заболочені землі | 49,7 | 1,8 |
| Відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом (піски,  яри, землі під зсувами, щебенем, галькою, голими скелями) | 17,5 | 0,6 |
| Інші землі | 129,2 | 4,6 |
| Усього земель (суша) | 2636,9 | 93,8 |
| Води (території, що покриті поверхневими водами) | 175,2 | 6,2 |
| Разом (територія) | 2812,1 | 100,0 |

*Таблиця 9.3*

#### Регіональний баланс сільськогосподарського використання території адміністративних районів Київської області станом на 1 січня 2012 р.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Райони | Територія, тис. км² | Структура використання території, % | | | | |
| Сільськогоспо- дарські угіддя | Площа лісів | Землі міст і селищ | Площа водного дзеркала ставків та водосховищ | Землі, що зайняті іншими несільсько- господарськими підприємствами |
| *Київська область* | 28,1 | 59,6 | 23,1 | 4,0 | 8,0 | 5,3 |
| *Приміська зона* | 6,3 | 54,7 | 22,4 | 3,7 | 9,8 | 0,6 |
| Бориспільський | 1,5 | 61,3 | 20,0 | 0,7 | 10,6 | 0,2 |
| Броварський | 1,2 | 70,0 | 15,9 | 4,7 | 2,2 | 0,2 |
| Вишгородський | 2,0 | 22,3 | 45,4 | 0,7 | 24,6 | 0,9 |
| Києво-Святошинський | 0,8 | 56,2 | 24,1 | 7,2 | 2,0 | 0,6 |
| Обухівський | 0,8 | 63,6 | 6,5 | 5,2 | 9,4 | 1,1 |
| *Поліська зона* | 7,8 | 39,6 | 40,9 | 1,4 | 3,8 | 0,2 |
| Бородянський | 0,9 | 46,8 | 43,4 | 2,6 | 1,5 | 0,3 |
| Іванківський | 3,6 | 22,5 | 44,8 | 0,2 | 11,8 | 0,1 |
| Макарівський | 1,4 | 65,5 | 27,3 | 1,3 | 1,1 | 0,2 |
| Поліський | 1,9 | 23,7 | 47,9 | - | 0,9 | 0,1 |
| *Лісостепова зона* | 14,6 | 76,5 | 12,0 | 4,7 | 3,4 | 1,3 |
| Баришівський | 1,0 | 80,7 | 10,0 | 3,5 | 0,4 | 5,5 |
| Білоцерківський | 1,3 | 76,0 | 10,4 | 3,7 | 2,2 | 1,1 |
| Богуславський | 0,8 | 65,5 | 25,6 | 2,1 | 1,0 | 0,5 |
| Васильківський | 1,2 | 74,1 | 14,0 | 4,5 | 1,8 | 1,5 |
| Володарський | 0,6 | 81,9 | 10,1 | 0,9 | 1,9 | 0,4 |
| Згурівський | 0,8 | 83,3 | 2,6 | 1,5 | 1,4 | 0,3 |
| Кагарлицький | 1,0 | 78,4 | 7,1 | 5,0 | 3,7 | 0,2 |
| Миронівський | 0,9 | 80,4 | 11,1 | 1,3 | 1,9 | 0,4 |
| Переяслав-Хмельницький | 1,5 | 64,3 | 12,3 | 2,1 | 15,9 | - |
| Рокитнянський | 0,7 | 69,5 | 21,3 | 2,0 | 2,1 | 0,7 |
| Сквирський | 1,0 | 83,4 | 7,3 | 1,4 | 1,9 | 11,8 |
| Ставищанський | 0,7 | 83,3 | 9,3 | 4,7 | 1,6 | 0,1 |
| Таращанський | 0,7 | 76,0 | 14,8 | 15,7 | 2,6 | 0,5 |
| Тетіївський | 0,7 | 80,8 | 9,3 | 2,4 | 12,7 | 0,4 |
| Фастівський | 0,9 | 67,0 | 22,6 | 20,0 | - | 0,4 |
| Яготинський | 0,8 | 84,0 | 2,4 | 3,1 | - | 0,5 |

Відповідно до чинного земельного законодавства в Україні встановлено державну, кому- нальну та приватну форми власності на землю. З аналізу розподілу земель у розрізі основних землекористувачів і форм власності видно, що найбільша частка земельного фонду державної власності – 33,3% – на 1 січня 2012 р. перебуває в категорії землекористувачів несільськогоспо- дарського призначення. Разом з тим із загальної площі земель приватної власності перебуває у власності громадян 41,8% та лише 1% – у власності сільськогосподарських підприємств.

Аналіз перерозподілу земель сільськогосподарського призначення в процесі земельної реформи між суб’єктами землекористування свідчить, що на 1 січня 2012 р. в області в держав- ній власності залишалося 54,9% земельного фонду країни, у власності недержавних сільсько- господарських підприємств – 0,4% та у приватній власності – 44,7 %. Найбільший перероз- поділ у бік приватної власності відбувся в 2001 р., коли питома вага земель приватної власності зросла до 39,4% від загальної площі області проти 7% у 2000 р.

Позитивні досягнення у здійсненні земельної реформи ще не привели до радикального і ефективного оновлення сільськогосподарського виробництва, пожвавлення інвестиційних про- цесів в інших галузях виробництва, підвищення добробуту населення. Фактично внаслідок неналежного фінансового забезпечення заходів земельної реформи державна політика у сфері земельних відносин в Україні у вказаний період відрізнялася вузькою спрямованістю на пріо- ритетне вирішення питань забезпечення подальшого розвитку відносин власності на землю та вдосконалення земельних відносин у сільськогосподарському виробництві. За таких умов не- достатньою мірою вирішувалися питання землевпорядного забезпечення проведення земель- ної реформи, моніторингу земель, підвищення ефективності державного управління земельними ресурсами та поліпшення організації контролю за використанням та охороною земель.

Наслідком такої державної політики стало нераціональне використання земельно-ресурс- ного потенціалу області, погіршення якісного стану та продуктивності земель, неврегульованість

зміни характеру функціонування землі як засобу виробництва в економічній системі ринку, відсутність єдиної державної системи охорони земель як основного національного багатства.

Основними причинами, що стримують подальший розвиток ринкових земельних відно- син та завершення земельної реформи, є:

* відсутність з боку органів виконавчої влади дієвого контролю за дотриманням земель- ного законодавства, використанням та охороною земель усіх категорій, а також за виконанням конституційних вимог щодо набуття громадянами та юридичними особами у власність земель- них ділянок;
* неузгодженість земельного законодавства з цивільним, природоохоронним та госпо- дарським законодавством;
* неналежне фінансове забезпечення заходів земельної реформи;
* незавершеність розмежування земель державної та комунальної власності;
* незавершеність проведення нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарсь- кого призначення за межами населених пунктів;
* ускладнені процедури надання (продажу) земельних ділянок для будівництва, підприєм- ницької діяльності, а також механізм приватизації земельних ділянок;
* невизначеність меж прибережних захисних смуг, земель природоохоронного, оздоров- чого, рекреаційного, історико-культурного призначення та особливо цінних земель;
* невизначеність охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон та зони особливого режиму використання земель;
* низький рівень проведення моніторингу земель, що не дає змоги фіксувати екологічний стан земельних ресурсів та визначати пріоритети в галузі раціонального використання та охо- рони земель;
* брак належних планово-картографічних матеріалів та інформації про стан ґрунтів;
* практичне припинення вжиття заходів щодо охорони земель, ґрунтових обстежень, ло- калізації територій техногенного забруднення земель тощо;
* недостатня забезпеченість галузі земельних відносин високопрофесійними кадрами.

За умов, що склалися у використанні земельно-ресурсного потенціалу області, проблема подальшого розвитку земельних відносин та обґрунтування оптимальної державної політики у цій сфері має розвиватися на основі програмно-цільового підходу щодо формування сталого землекористування шляхом концентрації науково-технічного та виробничого потенціалу і ма- теріально-технічних та фінансових ресурсів, а також координації діяльності органів виконав- чої влади та місцевого самоврядування, підприємств, установ та організацій. Саме це зумовило розробку довгострокової Програми використання та охорони земель у Київській області на період 2012–2016 роки (далі – Програма) [57].

*Основною ознакою Програми є спрямованість її заходів на розв’язання нагальних проблем самодостатнього соціально-економічного та екологічного розвитку Київсь- кого регіону. Передусім це стосується підвищення ролі земельних відносин у форму- ванні та побудові соціально орієнтованого землекористування на засадах ринкової економіки.*

**!**

Програмою визначено перелік завдань та заходів щодо: підвищення ефективності держав- ного управління та контролю за раціональним використанням та охороною земель, додержанням законодавства при наданні, вилученні та купівлі-продажу земельних ділянок, захисту прав влас- ності на землю, прискорення створення системи реєстрації таких прав, забезпечення особливого режиму використання земель оздоровчого, рекреаційного, природоохоронного та історико-куль- турного призначення, а також особливо цінних земель, формування та розвитку ринку земель та його інфраструктури, підвищення інвестиційної привабливості земель, підвищення ефективності державного регулювання ціноутворення у сфері земельних відносин; забезпечення проведення інвентаризації земель та громадського контролю за прийняттям рішень щодо регулювання зе- мельних відносин, а також за використанням та охороною земель, удосконалення нормативно- правової та методичної бази розвитку ринкових земельних відносин, у тому числі щодо плати за землю, підвищення якості підготовки фахівців у сфері земельних відносин.

*Мета Програми полягає у проведенні державної політики, спрямованої на збалансоване забезпечення потреб населення і галузей економіки у земельних ресурсах; раціональне використання та охорону земель, захисту їх від виснаження, деградації, забруднення; підвищення врожаїв сільськогосподарських культур; збільшення обсягу виробництва високоякісної та екологічно чистої продукції і забезпечення продовольчої безпеки дер- жави; збереження ландшафтного й біологічного різноманіття та створення екологічно безпечних умов проживання населення і провадження господарської діяльності.*

**!**

Реалізація Програми як системи взаємопов’язаних організаційних, правових, науково- технічних, нормативно-методичних та фінансових заходів має забезпечити завершення в об- ласті земельної реформи, а також створення ефективного механізму регулювання земельних відносин та державного управління земельними ресурсами на засадах сталого розвитку.

Пріоритетними завданнями Програми є:

* виявлення земель, що не використовуються, використовуються нераціонально або не за цільовим призначенням, виявлення деградованих сільськогосподарських угідь і забруднених земель, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель;
* забезпечення реалізації прав територіальних громад на право володіння, раціональне й ефективне використання, розпорядження земельними ділянками;
* визначення якісних характеристик, економічної цінності та вартості земель, збільшен- ня надходжень до бюджету від плати за землю;
* створення умов для сфери охорони об’єктів культурної спадщини, забезпечення належ- ного рівня збереження та використання об’єктів культурної спадщини, сприятливого режиму водних об’єктів навколо озер, водосховищ та інших водойм, позбавлення причин порушення вимог земельного законодавства в межах прибережних захисних смуг;
* організація ефективного сільськогосподарського виробництва і впорядкування сільсько- господарських угідь, раціональне використання та охорона земель, створення сприятливого екологічного середовища і покращення природних ландшафтів;
* призупинення процесів деградації земель і падіння родючості ґрунтів;
* створення сучасних систем ґрунтозахисного землеробства;
* формування регіональних і місцевих банків даних про якісний стан ґрунтів та забезпе- чення необхідною інформацією органів державної влади й органів місцевого самоврядування, зацікавлених підприємств, установ і організацій, громадян з метою регулювання земельних відносин, раціонального використання та охорони земель, визначення розміру плати за землю і цінності земель у складі природних ресурсів.

Програма спрямована на забезпечення пріоритету вимог екобезпеки в процесі викорис- тання земель, раціональне розміщення та оптимальне забезпечення земельними ресурсами виробничих сил, гармонійне поєднання господарської діяльності з охороною довкілля, захист ґрунтів від ерозії та створення на цій основі умов зростання обсягів виробництва сільськогос- подарської продукції для забезпечення продовольчої безпеки області шляхом:

* запобігання деградаційним процесам ґрунтового покриву та мінімізації їх наслідків, зокрема на землях сільськогосподарського призначення шляхом упровадження ґрунтозахис- них технологій та інших заходів щодо охорони родючості ґрунтів;
* здійснення консервації деградованих і малопродуктивних земель;
* резервування земель для природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоров- чого, рекреаційного та історико-культурного використання;
* пріоритетності екологічної безпеки та дотримання екологічних вимог охорони земель у процесі землевпорядкування територій;
* обмеження вилучення (викупу) особливо цінних земель, зокрема сільськогосподарсько- го призначення, для несільськогосподарських потреб;
* пріоритетності здійснення запобіжних заходів щодо земель, які ще не зазнали дегра- дації чи зазнали її незначною мірою.

*Шляхи і засоби виконання Програми*. Виходячи із засад соціально-економічної політики держави на найближчий період для подолання кризового стану у сфері використання та охоро- ни земель, зокрема земель сільськогосподарського призначення, необхідно вжити превентивні

заходи. Ця проблема потребує комплексного розв’язання, що можливо лише на основі про- грамно-цільового методу, який забезпечує впровадження передових технологій, а також сис- темного підходу до еколого-економічного обґрунтування та механізму реалізації, узгодження обсягів наявних земельних ресурсів з їх потребою для розвитку економіки.

Наміри та потреби використання земель України в цілому та в Київській області зокрема визначено в загальнодержавних та регіональних програмах економічного, науково-технічного, соціального, національно-культурного розвитку, охорони довкілля, інших програмах, схемах розвитку галузей економіки, де передбачено необхідність значного зменшення площі ріллі та виробничих територій (особливо під відкритими розробками, кар’єрами, відповідними спору- дами промисловості, транспорту та зв’язку) з передачею вивільнених земель для інших видів використання та збільшення площі земель природно-заповідного та іншого природоохоронно- го, рекреаційного, оздоровчого та історико-культурного призначення, а також житлової і гро- мадської забудови з підвищенням ефективності використання земель у межах населених пунктів. З урахуванням стану ґрунтів земель сільськогосподарського призначення і неможливості у найближчому майбутньому самовідтворення їх властивостей, результатів моніторингу ґрунтів, передбачено вжиття заходів з підвищення рівня родючості ґрунтів земель сільськогосподар- ського призначення, елементів біологізації землеробства, ресурсо- та енергозберігаючих тех-

нологій відтворення родючості ґрунтів і ведення землеробства.

Дуже важливою є оптимізація пропорції між виробничою і природоохоронною сферами на основі регіонального міжгалузевого балансу з природоохоронним блоком, який характери- зує вплив галузей промисловості на різні компоненти природи.

Пріоритетним напрямом у здійсненні земельної політики буде розробка необхідної земле- впорядної та містобудівної документації, проведення інвентаризації земель, топографо-геоде- зичних робіт, оцінки земель, розробка схем землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень, розробка робочих проектів землеустрою щодо рекультивації порушених земель, захисту земель від ерозії, підтоп- лення та інших небезпечних геологічних процесів.

Система заходів, які передбачені Програмою, являє собою комплекс взаємопов’язаних тех- нічних, організаційних, технологічних, господарських, екологічних та інших заходів, що спря- мовані на ефективне використання земель, їх охорону та підвищення родючості ґрунтів. Ці захо- ди мають фінансове, матеріально-технічне, наукове, інформаційне і кадрове забезпечення.

*Проведення робіт з інвентаризації земель населених пунктів та земель сільськогоспо- дарського та несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів.* Метою проведення інвентаризації земель є встановлення місця розташування об’єктів землеустрою, їхніх меж, розмірів, правового статусу, створення інформаційної бази для ведення державного земельного кадастру, регулювання земельних відносин, раціонального використання та охоро- ни земельних ресурсів, ефективного й об’єктивного оподаткування.

Ураховуючи інтенсивний рух земельних ділянок останніми роками, зміну землевласників чи землекористувачів, форм власності, цільового призначення тощо, украй необхідним є завер- шення найближчим часом їх інвентаризації, оновлення даних інвентаризації попередніх років. Обліковим об’єктом інвентаризації є земельна ділянка, що перебуває у власності або ко-

ристуванні юридичних і фізичних осіб.

У наступні п’ять років в області передбачено провести інвентаризацію земель населених пунктів на площі 154,7 тис. га, земель сільськогосподарського призначення за межами населе- них пунктів на площі 1503,0 тис. га та земель несільськогосподарського призначення за межа- ми населених пунктів на площі 459,5 тис. га.

*Розмежування земель державної і комунальної власності.* Розмежування земель держав- ної і комунальної власності є однією із важливих складових земельної реформи в Україні. Чин- ний Закон України “Про розмежування земель державної та комунальної власності” прийнято Верховною Радою України ще у 2004 р. Однак і нині жодного гектара землі офіційно не пере- дано із державної до комунальної власності.

Розмежування земель державної і комунальної власності здійснюється за проектами, які за замовленням відповідних сільських, селищних, міських рад, обласних державних адмініст- рацій розробляються державними та іншими землевпорядними організаціями.

Роботи з розмежування земель державної і комунальної власності забезпечать реалізацію права держави і територіальних громад на володіння, раціональне та ефективне використання, розпорядження земельними ділянками в інтересах громадян, закріплять межі земельних діля- нок прав державної і комунальної власності, межі адміністративно-територіальних утворень.

У рамках Програми передбачається здійснити роботи з розмежування на площі 1531,6 тис. га.

Відповідно до Закону України “Про Державний земельний кадастр” до розмежування зе- мель державної і комунальної власності формування земельних ділянок із земель запасу, не переданих у власність та користування, визначення їх угідь, а також віднесення таких земель- них ділянок до певних категорій може здійснюватися на підставі матеріалів інвентаризації зе- мель, проведеної за рішенням: у межах населених пунктів – сільських, селищних, міських рад, за їх межами розпорядженням – районних державних адміністрацій.

*Установлення меж адміністративно-територіальних утворень.* Розвиток земельних відносин у населених пунктах за період проведення земельної реформи висвітлив як низку позитивних тенденцій, так і питання, що потребують негайного вирішення, особливо з ураху- ванням того, що землі населених пунктів є найбільш інвестиційно-привабливими.

Проекти формування територій і встановлення меж адміністративно-територіальних утво- рень складаються з метою створення територіальних умов для самостійного вирішення орга- нами місцевого самоврядування усіх питань громади. При цьому враховуються інтереси насе- лення, що проживає на відповідній території.

У межах Київської області за проектами землеустрою необхідно встановити межі шести міст обласного значення, 11 міст районного значення, чотирьох селищ та 170 сіл.

*Оновлення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.* Відповідно до положень Закону України “Про оцінку земель” нормативна грошова оцінка земельних ділянок, розташо- ваних у межах населених пунктів, незалежно від їх цільового призначення здійснюється не рідше ніж один раз на п’ять–сім років. Програмою передбачено оновлення нормативної грошо- вої оцінки у термін семи років. На виконання вимог цього Закону Програмою за період 2012– 2016 рр. передбачається проведення робіт з оновлення нормативної грошової оцінки земель 229 населених пунктів.

*Виготовлення правовстановлюючих документів на об’єкти природно-заповідного фонду та історико-культурного, оздоровчого, рекреаційного призначення.* Для збереження соціаль- ної, екологічної й економічної цінності земель оздоровчого, рекреаційного, історико-культур- ного, природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення доцільно виготовити правовстановлюючі документи та встановити межі територій і земельних ділянок таких об’єктів:

* природно-заповідного фонду;
* оздоровчого призначення;
* рекреаційного призначення;
* історико-культурного призначення.

Ужиття цих заходів провадиться з метою дотримання особливого режиму охорони, відтво- рення та використання земель зазначених категорій, створення сприятливих умов для сфери охорони культурної спадщини, забезпечення належного рівня збереження і використання об’єктів культурної спадщини.

Програмою передбачено виготовлення правовстановлюючих документів на 166 об’єктів природно-заповідного фонду, з них: 17 – загальнодержавного, 149 – місцевого і 2268 об’єктів історико-культурного, оздоровчого, рекреаційного призначення.

*Розроблення проектів землеустрою щодо встановлення водоохоронних зон та прибереж- них смуг уздовж річок, навколо озер, водосховищ та інших водойм.* Одним із важливих заходів щодо охорони навколишнього природного середовища, урегулювання земельних відносин, зо- нування територій, а також регламентованого ведення господарської діяльності є встановлення водоохоронних і прибережних захисних смуг уздовж річок, озер, водосховищ та інших водойм. Для вжиття цих заходів створено відповідну законодавчу базу. Згідно зі ст. 78 Земельного кодексу України та ст. 87 Водного кодексу України для створення сприятливого режиму водних об’єктів, попередження їх забруднення, засмічення і вичерпання, зниження коливань стоку вод- них об’єктів у межах водоохоронних зон виділяються ділянки під прибережні захисні смуги. Прибережні захисні смуги є природоохоронною територією з режимом обмеженої господарсь-

кої діяльності, що регламентується ст. 89, 90 Водного кодексу України та постановою Кабінету Міністрів України від 13 травня 1996 р. № 502 “Про порядок користування землями водного фонду”. Установлення прибережних захисних смуг у межах населених пунктів має базуватися на деталізації та аналізі конкретних умов забудови згідно з п. 10 постанови Кабінету Міністрів України від 8 травня 1996 р. “Про порядок визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режим ведення господарської діяльності в них”.

Передбачається встановлення та закріплення на місцевості меж прибережних захисних смуг площею 36,17 тис. га та водоохоронних зон – 172,2 тис. га.

*Виготовлення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок і технічних пас- портів на земельні ділянки, що можуть бути продані, або права на які можуть бути продані на земельному аукціоні, а також продаж на земельному аукціоні земельних ділянок під об’єктами незавершеного будівництва і для реалізації інвестиційних проектів.* Для виконання дохідної частини державного бюджету, у частині надходження коштів від продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, Головним управлінням Держкомзему в Київській об- ласті буде випущено каталог земельних ділянок несільськогосподарського призначення, що можуть бути продані, або права на які можуть бути продані на земельному аукціоні, а також продаж на земельному аукціоні земельних ділянок під об’єктами незавершеного будівництва і для реалізації інвестиційних проектів.

Ефективний продаж землі якісно вплине на структуру надходжень коштів до місцевих бюджетів, що матиме позитивний вплив на фінансову ситуацію на місцях, на економічний роз- виток і здійснення програм соціально-культурного розвитку регіонів.

Поряд з цим необхідно зазначити, що відсутність Порядку продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення на земельних торгах гальмує розвиток ринкових земель- них відносин, зокрема подальший розвиток економіки держави.

Передбачається такий вид робіт, як виготовлення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок і виготовлення на них технічних паспортів, що можуть бути продані, або пра- ва на які можуть бути продані на земельному аукціоні, а також продаж на земельному аукціоні земельних ділянок під об’єктами незавершеного будівництва і для реалізації інвестиційних проек- тів. На виконання цих робіт Програмою передбачається виділення коштів у сумі 1822 тис. грн.

*Складання проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь.* Реформування земельних відносин України, яке відбулося протягом 1991–2011 рр., значною мірою вплинуло на розміри і сталість землекористувань сільськогосподарських підприємств, у результаті чого порушено і знищено сівозміни, що стало причиною нераціонального та неефективного використання землі та її охорони. Недотримання заходів щодо охорони земель, збільшення антропогенного негативного впливу на сільськогос- подарські землі, скорочення обсягів меліоративних, культуртехнічних робіт, порушення систе- ми землеробства призвели до погіршення якості земель, тобто зниження родючості ґрунтів, їх виснаження, заболочення, активізації ерозійних та інших процесів, що створює екологічну заг- розу державі. Нині відбувається становлення агроформувань нового типу, заснованих на різних формах власності на землю, зокрема на орендованих відносинах. Більшість з них здійснюють свою діяльність за відсутності проектів землеустрою, які б обґрунтовували організацію тери- торій. Використання земельних ділянок і розміщення на них сільськогосподарських культур здійснюється переважно за кон’юнктурою ринку, за відсутності заходів, які б мали забезпечу- вати охорону земель та відтворення родючості ґрунтів.

Складання проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін і впорядкування угідь, як програмний захід, на період до 1 січня 2015 р., поширюється на власників і користувачів, які використовують земельні ділянки сільськогосподарського при- значення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва загальною площею більш як 100 га, відповідно до п. 18 Перехідних положень Земельного кодексу України.

Зазначений захід спрямований на організацію ефективного сільськогосподарського вироб- ництва і впорядкування сільськогосподарських угідь, раціональне використання та охорону зе- мель, створення сприятливого екологічного середовища і покращення природних ландшафтів.

Програмою передбачено розробку проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь і заходи з охорони земель на площі 689,3 тис. га.

*Розробка проектів щодо рекультивації порушених земель, малопродуктивних, деградованих та техногенно забруднених сільськогосподарських угідь і вжиття заходів з їх рекультивації та консервації.* Важливим напрямом охорони земель сільськогосподарського призначення є консервація деградованих, малопродуктивних та техногенно забруднених сільськогосподар- ських угідь.

Таких земель на території Київської області налічується в обсязі 9104,5 га, з них малопро- дуктивні – 8017,3 га, деградовані – 208,9 га та техногенно забруднені – 878,3 га. Проведення робіт з консервації земель на території області необхідно провести на площі 1999,8 га, з них 208,9 га деградованих, 912,6 га малопродуктивних та 878,3 га техногенно забруднених. Інші малопродуктивні землі площею 7104,7 га потребують проведення робіт з їх поліпшення.

Крім того, на території області обліковується 2919,6 га порушених та 714,1 га відпрацьо- ваних земель.

Основний вид робіт з поліпшення стану та продуктивності порушених і відпрацьованих земель – це проведення рекультивації. Здійснення робіт з рекультивації земель відновлює ґрун- товий покрив, покращує структуру рельєфу та поліпшує екологічний стан порушених і відпра- цьованих земель.

*Демаркація державного кордону.* Незавершеність процесу оформлення кордонів – спільна проблема України і сусідніх держав, що є перешкодою участі в інтеграційних проектах, пере- дусім з Європейським Союзом.

Ефективний контроль на українському кордоні відповідає спільним інтересам України і держав-сусідів, особливо в контексті боротьби з транснаціональною злочинністю, контрабан- дою та нелегальною міграцією.

На території Київської області державний кордон між Україною і Республікою Білорусь проходить по території Іванівського та Поліського районів і становить 165 км.

Здійснення робіт з демаркації державного кордону передбачає облаштування земельних ділянок під прикордонною смугою, що й передбачається Програмою.

*Ведення державного земельного кадастру та моніторингу земель.* Програмою передба- чено комплекс заходів щодо ведення державного земельного кадастру та залучення для цього зацікавлених організацій і відомств. Відповідно до Закону України “Про державний земельний кадастр” потрібно забезпечити ведення автоматизованої системи земельного кадастру.

Вказану систему потрібно створити на основі сучасних комп’ютерних та інформаційних технологій, що дасть змогу перейти на якісно новий рівень управління в галузі використання та охорони земель.

Державний земельний кадастр ведеться з метою інформаційного забезпечення органів державної влади та органів місцевого самоврядування, фізичних і юридичних осіб під час:

* регулювання земельних відносин;
* управління земельними ресурсами;
* організації раціонального використання та охорони земель;
* здійснення землеустрою;
* проведення оцінювання землі;
* формування та ведення містобудівного кадастру, кадастрів інших природних ресурсів;
* стягнення плати за землю.

Згідно із Земельним кодексом України державний земельний кадастр включає дані про: кадастрове зонування, кадастрові зйомки, бонітування ґрунтів, економічну оцінку земель, гро- шову оцінку земельних ділянок, державну реєстрацію земельних ділянок, облік кількості та якості земель. Тому для виконання земельно-кадастрових робіт потрібно залучити науково- дослідні, проектні, проектно-розвідувальні, картографічні підприємства, установи, організації, а також відповідні органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування для остаточ- ного фіксування результатів реєстрації земельних ділянок та обліку земель.

*Підвищення кваліфікації державних службовців.* Відповідно до ст. 29 Закону України “Про державну службу” державні службовці не рідше одного разу на п’ять років підвищують свою кваліфікацію – постійно через навчання у відповідних навчальних закладах.

Підвищення кваліфікації державних службовців здійснюється для підвищення професіо- налізму, кваліфікації, компетенції працівників органів земельних ресурсів, розвитку умінь та

знань, необхідних для ефективного вирішення завдань професійної діяльності на державній службі, зміцнення кадрового потенціалу територіальних органів земельних ресурсів.

*Інформаційне забезпечення виконання Програми розвитку земельних відносин та забезпе- чення міжвідомчої координації в процесі контролю за раціональним використанням і охоро- ною земель.* Інформаційне забезпечення – це системна робота, метою якої є створення спри- ятливого середовища для ефективного розвитку земельних відносин в Україні та формування активної позиції суспільства щодо зазначеного питання. Основними завданнями інформа- ційної роботи є:

* системність і послідовність;
* відповідна робота повинна проводитися не епізодично, а постійно і цілеспрямовано, виходячи із важливості та актуальності проблем;
* відкритість та об’єктивність – уся діяльність щодо розвитку земельних відносин має бути гласною і доступною для громадян;
* спрямованість на кінцевого “споживача” та забезпечення зворотного зв’язку – робота органів земельних ресурсів має бути зосереджена не лише на пасивних формах інформаційної роботи, а й на проведення роз’яснювальної роботи на місцях.

Для підвищення рівня поінформованості населення, роз’яснення способів правового вре- гулювання питань, що виникають у процесі здійснення громадянами своїх прав та обов’язків як землевласників, так і землекористувачів, органам земельних ресурсів слід продовжити відповідні заходи. Форми роботи можуть бути різні. Зокрема, найбільш вдало інформування варто проводити шляхом:

1. проведення активної інформаційної роботи безпосередньо на місцях, основна мета – наблизитися до людей, просто і дохідливо роз’яснювати суть розвитку земельних відносин та їх значення;
2. співпраці із засобами масової інформації – газетами, журналами, радіо та телебачен- ням. Нині, як показує практика, одними із найбільш привабливих джерел інформування для землевласників і землекористувачів залишаються місцеві мас-медіа;
3. використання значного потенціалу мережі Інтернет – це може стати новим додатковим інформаційним середовищем. Уже підтвердилася позитивна практика створення спеціалізова- них веб-сторінок, організація різного роду тематичних інтернет-форумів, проектів, де усі бажа- ючі можуть висловитися з приводу своїх міркувань щодо суті та змісту інституту приватної власності на землю, формування ринку землі в Україні тощо;
4. співпраці із громадськими організаціями.

*Очікувані результати виконання Програми.* Виконання передбачених Програмою заходів і завдань дасть змогу:

* забезпечити перерозподіл земельного фонду між галузями економіки виходячи з при- датності земель для використання у складі різних за цільовим призначенням категорій земель;
* оптимізувати структуру земельних угідь;
* здійснити консервацію деградованих, малопродуктивних і техногенно забруднених земель;
* створити та упорядкувати водоохоронні зони і прибережні захисні смуги водних об’єктів;
* забезпечити збереження природних ландшафтів на землях промисловості, транспорту, зв’язку, оборони та іншого призначення;
* розробити моделі сталого землекористування для окремих регіонів області;
* збільшити врожаї сільськогосподарських культур, забезпечити стабільний прибуток сільськогосподарських підприємств, зміцнити їх фінансово-економічний стан, підвищити доб- робут сільського населення;
* призупинити ґрунтово-деградаційні процеси, зокрема зниження вмісту гумусу, і досяг- ти його бездефіцитного балансу;
* збагатити ґрунти поживними речовинами та нормалізувати їх баланс.

Виконання Програми шляхом здійснення комплексу організаційних, правових, еколого- економічних та інших заходів дасть змогу зупинити процеси деградації ґрунтового покриву, створити стійку систему нарощування біоресурсного потенціалу земель та підвищити економічну ефективність їх використання.

*Ужиття заходів і вирішення завдань Програми дасть змогу забезпечити:*

*В економічній сфері – підвищення ефективності суспільного виробництва завдяки більш раціональному використанню природоресурсного потенціалу земель, природ- них, економічних та інших видів ресурсів, зокрема, буде розв’язана проблема підви- щення ефективності сільськогосподарського виробництва відповідно до змін в аг- рарному секторі області.*

*В екологічній сфері – підвищення ефективності суспільного виробництва завдяки більш раціональному використанню природоресурсного потенціалу земель, природ- них, економічних та інших видів ресурсів, зокрема, буде розв’язана проблема підви- щення ефективності сільськогосподарського виробництва відповідно до змін у аграрному секторі області.*

*У соціальній сфері – створення та підтримання повноцінного життєвого середови- ща, охорона та раціональне використання історико-культурної спадщини.*

#### Забезпечення ефективного менеджменту використання земельних ресурсів регіону

Підвищення ефективності регіональної політики у сфері земельних відносин пов’язується із застосуванням сучасних методів та механізмів управління земельними ресурсами з метою забезпечення сталого землекористування.

*Економічний механізм* взаємовідносин органів виконавчої влади та місцевого самовряду- вання потребує належного фінансування робіт щодо розроблення та затвердження в установле- ному порядку проектів розподілу територій кварталів; землевпорядних робіт, необхідних для проведення розмежування земель державної і комунальної власності.

Для належного функціонування *організаційного механізму* взаємовідносин органів вико- навчої влади та місцевого самоврядування необхідно:

* удосконалити діяльність органів, які здійснюють державний контроль за використан- ням та охороною земель, порядок їх взаємодії з прокуратурою, органами внутрішніх справ та запровадити практику систематичного проведення спільних комплексних перевірок додержання суб’єктами земельних відносин земельного законодавства;
* створити координаційні органи, що здійснюють на міжвідомчій основі контроль за ви- користанням земель.

Для вдосконалення *соціального механізму* потрібно:

* здійснювати самоврядний контроль за використанням та охороною земель, передбаче- ний ст. 189 Земельного кодексу України та ст. 33 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”;
* проводити профілактичну роботу із запобігання порушення земельного законодавства, інформувати населення про діяльність органів, які здійснюють державний контроль за викори- станням та охороною земель;
* оцінювати ступінь задоволеності населення якістю послуг, діяльністю установ, що на- дають послуги з питань землеволодіння та розпорядження землями.

У процесі розвитку демократичних форм правління важливо в державній політиці дотриму- ватися пріоритету самоврядних ініціатив. Органи місцевого самоврядування виконують багато функцій, пов’язаних із розв’язанням місцевих проблем територіальних громад, серед яких ефек- тивне управління земельними відносинами посідає одне з основних місць. У цьому розумінні дослідження методологічних особливостей управління земельними відносинами в роботі органів місцевого самоврядування є, безперечно, актуальною проблемою науки державного управлін- ня на сучасному етапі.

Вивчення основних причин незадовільного управління земельними ресурсами свідчить, що підвищення ефективності цього процесу залежить насамперед від зміцнення матеріально- технічної бази державних органів з питань земельних ресурсів та чіткого розмежування повно- важень органів державної влади та органів місцевого самоврядування у сфері управління зе- мельними ресурсами. Це потребує внесення відповідних коректив у закони України “Про місцеве самоврядування в Україні” та “Про місцеві державні адміністрації”.

*Потрібно враховувати те, що розподіл та перерозподіл землі в різних галузях еконо- міки здійснювався переважно без належного еколого-економічного та соціального обґрунтування. Саме це зумовлює необхідність пошуку шляхів удосконалення земель- них відносин в Україні, підґрунтям яких є форма власності на землю, створення ба- гатоукладної економіки тощо.*

**!**

З методологічного погляду основними особливостями реформування земельних відно- син на регіональному рівні можна визначити:

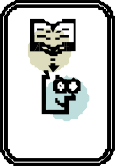
1. узгодженість приватних, громадських та державних інтересів;
2. відкритість дій з управління використанням земель та їх розподілом;
3. гарантування прав на земельну ділянку;
4. достовірність обмежень прав щодо використання земельних ділянок;
5. стабільність типів використання землі;
6. можливість визначення найдоцільнішого використання землі власником або користу- вачем земельної ділянки.

Сучасні земельні відносини мають ґрунтуватися на визнанні за суспільством в особі за- гальнодержавних або місцевих органів влади права контролювати землевласників щодо харак- теру використання належних їм земельних ділянок, можливих змін цього використання та га- рантувати землевласникам права, установлені законами.

*Управління земельними відносинами необхідно розглядати у двох суперечливих пло- щинах: державній та індивідуальній.*

**!**

Перша спрямована на досягнення цілей, визначених інтересами суспільства, друга безпо- середньо стосується інтересів власника. Цей процес має базуватися на цілісній, збалансованій та науково обґрунтованій концепції розвитку земель від національного до місцевого рівня. Аналіз цілей та завдань управління землекористуванням свідчить, що в процесі розвитку будь-яких адміністративно-територіальних утворень визначальними є пріоритети сталого розвитку тери- торій, що визначаються на державному рівні. Кожному рівню управління притаманні власні, об’єктивно зумовлені масштабами об’єкта, ступені конкретизації та деталізації цілей, завдань і шляхів їх реалізації. На державному та регіональному рівнях приймаються стратегічні й так- тичні рішення. На місцевому рівні, що характеризується найбільшою кількістю суб’єктів уп- равління і суб’єктів прав, реалізуються всі заплановані заходи щодо виділення та використання відповідних земель.

*Отже, створення й запровадження в практику управління землекористуванням су- часних методів і механізмів сприятиме збереженню збалансованого середовища життєдіяльності суспільства, демократизації процесу управління та забезпеченню правової захищеності землевласників.*

Забезпечення оптимального середовища проживання на регіональному рівні забезпечуєть- ся, передусім, завдяки створенню збалансованої функціонально-планувальної структури. Це є складний багатоінтеграційний процес, що включає методично впорядковане, послідовне вирі- шення низки завдань із застосовуванням певних методів.

Завдяки *правовим* методам формується сукупність обов’язкових юридичних принципів, норм і правил, що охороняються державою. *Планувальні* методи забезпечують прогнозування економічного, соціального та просторового розвитку територій і створюють базис для прий- няття обґрунтованих рішень щодо використання та розвитку земель. *Економічні* методи спря- мовані на стимулювання розвитку певних видів земельних відносин за рахунок впливу органів місцевого самоврядування на рух сукупного суспільного продукту та фінансового впливу. *Адмі- ністративні* методи ґрунтуються на організаційних та узгоджувально-розпорядчих засадах впливу суб’єкта управління на їх об’єкт, шляхом здійснення повноважень різними органами місцевого самоврядування. Завдяки методам *судочинства* вирішуються суперечливі питання, не врегульовані іншими методами. Співвідношення застосування певних методів зумовлюєть-

ся особливостями та складністю рішень, які приймаються. Ефективність використання будь- яких методів та отримання бажаного результату можуть бути гарантованими лише за наявності необхідного і достатнього законодавчого, технологічного, фінансового, інформаційного та кад- рового забезпечення.

*Систематизація та аналіз сукупності існуючих у світі методів управління земель- ними відносинами дали можливість об’єднати їх у п’ять груп щодо управління зе- мельними відносинами органами місцевого самоврядування: правові, планувальні, еко- номічні, адміністративні та методи судочинства.*

**!**

У процесі дослідження законодавство у сфері управління територіальним землекористу- ванням було структуровано за напрямами, що дало можливість оцінити його досконалість і складність, зокрема земельні та майнові відносини; містобудівну, інвестиційну, землевпорядну та кадастрово-реєстраційну діяльність; здійснення оцінювання земель, плати за землю та ком- пенсаційних витрат; обмеження прав власності щодо володіння, забудови та іншого викорис- тання земель.

У результаті аналізу нормативно-правової бази необхідно виявляти невизначеність пев- них питань або невідповідність окремих положень сучасним соціально-економічним умовам. Відповідно до цього потрібно визначати першочергові напрями, які потребують коригування законодавчо-нормативної бази: методологія містобудівного управління, розподіл повноважень містобудівної, землевпорядної та кадастрової діяльності щодо питань управління та формування інформаційного забезпечення прийняття рішень, вилучення земель для суспільних потреб та вішкодування збитків, відповідальність за порушення земельного й містобудівного законодавства. Вивчення основних функцій у класичній теорії управління та їх адаптація до управління землекористуванням дало змогу виділити три відносно відокремлених етапи державного управ- ління, які забезпечують вплив суб’єкта управління на об’єкт: планування землекористування, реалізація запланованих заходів та моніторинг використання земель. Планування землекорис- тування здійснюється шляхом розробки та ухвалення містобудівної і землевпорядної докумен- тації відповідно до визначених у державних програмах суспільних пріоритетів. Етап реалізації останніх передбачає справляння адміністративного та фінансового впливу суб’єкта управління на об’єкт. Особливістю цього етапу є те, що він здійснюється в умовах недостатнього досвіду, високого ступеня законодавчої та інформаційної невизначеності та обмеженості в часі. Моні- торинг – заключний етап у циклічному багатоітераційному ланцюгу процесу управління – спря- мований на систематичне спостереження за використанням та забудовою земель, відстеження

і оцінку впливу змін у землекористуванні на навколишнє середовище.

Ефективність засобів управління земельними відносинами в діяльності органів місцевого самоврядування має ґрунтуватися на тому, що найдоцільніший тип використання землі визнача- тиметься рішенням не чиновників, а численних власників та користувачів земельних ділянок. Це, у свою чергу, сприятиме зростанню вартості земель, покращенню добробуту громадян, еконо- мічному розвитку території, на якій вони проживають, і держави загалом. Органи влади населе- них пунктів мають проводити політику, спрямовану на підвищення цінності земель державної, комунальної та приватної власності шляхом розвитку інженерної інфраструктури, благоустрою, інженерної підготовки території, тощо.

Політика органів місцевого самоврядування щодо вдосконалення земельних відносин має бути спрямована на максимальне залучення вітчизняних та іноземних інвестицій у сферу тор- говельного, готельного, транспортного, офісного будівництва, зовнішнього благоустрою тери- торії, рекреаційної діяльності, реконструкції неефективних виробництв в офісні центри тощо, цільове надання земельних ділянок у довгострокове користування з правом подовження термінів землекористування на бажаний інвестору строк або викупу їх відповідно до закону.

Нові земельні відносини потребують запровадження сучасних методів управління земле- користуванням.

В умовах функціонування різних форм власності на землю все більшого значення набува- ють правова захищеність, точність розмірів, об’єктивність оцінки природоохоронних власти- востей землі, а звідси потенційної прибутковості конкретної земельної ділянки. У такий спосіб

створюється відповідна привабливість інвестування, а також можливість робити зміни для за- провадження нових технологій або виробництва. Законне підтвердження права власності на землю або користування землею досягається шляхом запровадження єдиної державної земель- но-реєстраційної системи за умови чіткого й постійного земельного законодавства.

*Цілями вдосконалення земельних відносин на регіональному рівні мають стати: ство- рення ефективної системи планування використання земель територіальної грома- ди, їх територіального розвитку, усунення юридичних перешкод для вільного обігу землі серед громадян та юридичних осіб, гарантування прав власності на землю і землекористування, організація використання земель на платній основі, забезпечен- ня їх охорони в інтересах територіальної громади, населення країни загалом.*

**!**

Моніторинг земель має базуватися на єдиній чіткій системі обліку. На первинному ринку існує жорсткий контроль, який здійснюється в процесі вилучення земель із державної і кому- нальної власності та під час проведення всіх узгоджувально-дозвільних процедур. На вторинному ринку, у разі придбання забудованих земельних ділянок шляхом укладання цивільно-правових угод, важко відстежити зміни у функціональному використанні й потужності містобудівних об’єктів.

Особливість землі та нерухомого майна як об’єкта майнових правовідносин полягає в тому, що право власності на них має бути юридично визначеним і закріпленим. Одним із зав- дань державного управління землекористуванням є унеможливлення діяльності, результатом якої може бути погіршення стану середовища проживання. Аналіз складових прав власності, їх змістова сутність і законодавча відокремленість права власності на землю і нерухоме майно визначає тривимірну модель права власності в Україні. Обмеження прав володіння/користу- вання землею встановлюється на законодавчому рівні й регулюється органами землеустрою. Обмеження прав використання має вертикальну складову (наземний і підземний простір), ви- никають, як правило, унаслідок рішень, визначених у містобудівній документації, і контролю- ються органами містобудування й архітектури.

*Ефективний менеджмент земельних відносин на регіональному рівні передбачає поєд- нання адміністративних та економічних методів, тобто поєднання методів прямо- го примусу та рекомендацій (адміністративні методи), ціноутворення й пільгового оподаткування, фінансування, покладення економічних санкцій, податків і компен- сацій. Так само важливою функцією управління є контрольно-моніторингова, що за- безпечить своєчасність та ефективність прийняття управлінських рішень.*



#### Інформаційне забезпечення управління земельними ресурсами на регіональному рівні

Регулювання земельних відносин здійснюється нині на основі законодавчих та підзакон- них актів. І це лише один бік цього складного процесу. З часом стане необхідною кодифікація (зведення) законів про землю. Разом з тим дедалі більше дається взнаки розпорошеність по- вноважень, не завжди обґрунтованих щодо управління земельними ресурсами, ведення конт- ролю за раціональним використанням й охороною земель. Відомчі підходи, так зване “перетя- гування каната” з питань реєстрації земель, оцінки землі, зокрема, грошової участі в органі- зації та функціонуванні ринку землі, установлення обмежень та обтяжень на використання зе- мельних ділянок, організацію контролю за охороною земель призводять до дестабілізації ситу- ації навколо землі, порушують соціальний спокій і стабільність. Необхідно встановити чіткі повноваження з цих питань для центральних органів виконавчої влади й органів місцевого самоврядування. Точкою відліку тут мають стати ст. 13 і 14 Конституції України.

Решта державницьких структур має здійснювати ефективний контроль за використанням та охороною земельних ресурсів України в частині наданих їм земельним законодавством повноважень.

*На нашу думку, пріоритет у вирішенні всього комплексу земельних питань має нале- жати центральному органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин. Державне агентство земельних ресурсів України повинно здійснювати постійний супровід реалізації норм земельного законодавства, вносити (у встановленому порядку) Кабінету Міністрів України науково обґрунтовані зміни та доповнення до Земельного кодексу України, забезпечуючи високий рівень розвитку земельного законодавства в країні, ефективне використання земельних ресурсів, по- стійно віддаючи перевагу екологічним проблемам над економічною доцільністю. Такий підхід забезпечить розв’язання сучасних проблем природокористування і створить передумови для стабілізації та поліпшення в майбутньому навколишнього середови- ща, а також оптимальні умови для існування всього живого на землі.*

Що стосується питання функціонування реєстраційної системи, то на сьогодні це питан- ня відповідно до Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” [28] покладено на Міністерство юстиції України. Цим Законом визначено: пра- вові, економічні, організаційні засади проведення державної реєстрації речових та інших прав, а також їх обтяжень. Під дію цього Закону підпадає й проведення державної реєстрації речових прав на земельні ділянки, оскільки нерухоме майно, як визначено у законі, це – земельні ділян- ки, а також об’єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення. Процедура проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, перелік документів, необхідних для її проведення, права та обов’язки суб’єктів у сфері державної реєстрації прав, а також процедура взяття на облік безха- зяйного нерухомого майна визначена постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 р. № 709 “Про затвердження Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно” [58].

Широко розгалужена система землевпорядних органів та організацій (наукових, проект- них, вишукувальних) має забезпечити збереження високопродуктивних земель та покращення й утримання в стабільному стані сприятливого навколишнього середовища для прийдешніх поколінь.

Першочерговими заходами щодо реалізації цих стратегічних завдань передбачено:

* завершити формування електронної версії земельного кадастру та забезпечити відповідне фінансування за рахунок бюджетів різних рівнів;
* завершити інвентаризацію земельних ділянок відповідно до даних земельного кадаст- ру, а також земельних ділянок під існуючими об’єктами багатоповерхової забудови, визначити частки в платі за землю суб’єктів підприємницької діяльності, які розміщені в цих об’єктах;
* забезпечити документальне оформлення прав власності на користування землею, увів- ши просту і нетривалу за часом процедуру, у тому числі під час оренди нежитлових приміщень;
* забезпечити доступність і гласність інформації про вільні земельні ділянки та їх надан- ня для господарського освоєння переважно на конкурентній основі;
* розробити і запровадити дієвий механізм вилучення земельних ділянок у землекористу- вачів, які тривалий час мають заборгованість з платежів за землю або не освоюють земельні ділянки в терміни, передбачені законодавством, для подальшого їх продажу шляхом конкурсу або аукціону;
* удосконалити механізм справляння плати за землю із суб’єктів господарювання, які користуються нею на правах оренди відповідно до укладених договорів оренди;
* поліпшити систему оперативного обміну інформацією між місцевими органами земель- них ресурсів і державними податковими інспекціями щодо землекористування і плати за землю;
* продовжити вдосконалення чинної нормативно-розпорядчої бази місцевого рівня, що ре- гламентує земельні відносини, зокрема у частині вартості земельних ділянок, диференціації цін та орендних платежів, узгодження порядку продажу й оренди з принципами ринкових відносин. Регулювання земельних відносин і управління земельними ресурсами в регіоні передба-

чає розробку та ведення земельного кадастру як складової державного земельного кадастру.

*Державний земельний кадастр – єдина державна геоінформаційна система відомо- стей про землі, що розташовані в межах кордонів України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами [35].*



Призначення, зміст та порядок ведення державного земельного кадастру чітко визначені в Земельному кодексі України (гл. 34, ст. 193–204), прийнятому 25 жовтня 2001 р. [35], Законі України “Про державний земельний кадастр”, прийнятому 7 липня 2012 р. [27], та в затвердже- ному постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 Порядку “Про затвердження Порядку ведення державного земельного кадастру” [60].

*Призначенням державного земельного кадастру є забезпечення необхідною інфор- мацією органів державної влади та органів місцевого самоврядування, заінтересо- ваних підприємств, установ і організацій, а також громадян з метою регулювання земельних відносин, раціонального використання та охорони земель, визначення роз- міру плати за землю і цінності земель у складі природних ресурсів, контролю за вико- ристанням і охороною земель, економічного та екологічного обґрунтування бізнес- планів та проектів землеустрою.*



Відповідно до ст. 195 Земельного кодексу України основними завданнями ведення дер- жавного земельного кадастру визначено:

* забезпечення повноти відомостей про всі земельні ділянки;
* застосування єдиної системи просторових координат та системи ідентифікації земель- них ділянок;
* запровадження єдиної системи земельно-кадастрової інформації та забезпечення її дос- товірності [35].

*Об’єктами Державного земельного кадастру є:*

**!**

* + *землі в межах державного кордону України;*
  + *землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць;*
  + *обмеження у використанні земель;*
  + *земельна ділянка.*

*Склад відомостей, що вносяться до Державного земельного кадастру. Відомості про державний кордон включають:*

**!**

* + *графічне зображення державного кордону;*
  + *повні назви суміжних іноземних держав згідно з Державним реєстром географіч- них назв;*
  + *опис меж прикордонної смуги;*
  + *інформацію про документи, на підставі яких установлено державний кордон*

*(в цілому та/або окремих ділянок);*

* + *дані щодо демаркації державного кордону.*

Відомості про землі *у межах державного кордону* як відомості про землі в межах тери- торій адміністративно-територіальних одиниць (Автономної Республіки Крим, областей, м. Києва та Севастополя, районів, міст, селищ, сіл, районів у містах) та за їх межами (у частині, що характеризують такі землі з урахуванням їх місцезнаходження) включають:

1. назву адміністративно-територіальної одиниці згідно з Державним реєстром географіч- них назв;
2. опис меж адміністративно-територіальної одиниці;
3. площу земель у межах території адміністративно-територіальної одиниці;
4. повні назви суміжних адміністративно-територіальних одиниць згідно з Державним реєстром географічних назв;
5. інформацію про документи, на підставі яких установлено (змінено) межі адміністра- тивно-територіальних одиниць;
6. відомості про категорії земель у межах адміністративно-територіальної одиниці;
7. відомості про угіддя адміністративно-територіальної одиниці:

* назва, код (номер) угіддя (в цілому і за окремими контурами);
* контури угідь з координатами їх поворотних точок та довжиною;
* площа кожного угіддя (в цілому і за окремими контурами);
* інформація про документи, на підставі яких визначено угіддя (назва, дата та номер рішен- ня про затвердження відповідної документації із землеустрою, найменування органу, що його прийняв), електронні копії таких документів;
* інформація про якісні характеристики угідь (в цілому і за окремими контурами), а саме: відмітки висот у Балтійській системі висот, горизонталі рельєфу, ареали крутизни схилів, об’єкти рельєфу (яри, кручі, скелі, урвища, зсуви тощо), висота перерізу рельєфу, кути крутизни схилів; належність до ареалів певних ґрунтів, їх агровиробничих груп (підгруп); вміст гумусу; результати агрохімічних обстежень; наявність негативних ознак (засоленість, заболоченість, еродованість, зсуви, обвали, карстоутворення, підтоплення, скелетність, забрудненість радіоактивними, хімічними чи біологічними речовинами, деградованість, малопродуктивність тощо), а також про документи, на підставі яких визначено якісні характеристики угідь;

1. відомості про економічну та нормативну грошову оцінку земель у межах території ад- міністративно-територіальної одиниці:

* розподіл земель за економіко-планувальними зонами та оцінними одиницями (района- ми), а саме: код оціночної економіко-планувальної зони, номер економіко-планувальної зони та оцінної одиниці (району); межі економіко-планувальних зон та оцінних одиниць (районів) з координатами їх поворотних точок; площа економіко-планувальних зон та оцінних одиниць (районів); значення зональних коефіцієнтів;
* значення середньої нормативної грошової оцінки земель у межах адміністративно-те- риторіальної одиниці, економіко-планувальної зони;
* інформація про локальні фактори і зони їх дії (назви локальних факторів; межі зон дії локальних факторів (за видами) з координатами їх поворотних точок; значення коефіцієнта локального фактора в межах зони його дії);
* інформація про ареали агровиробничих груп ґрунтів;
* інформація про бонітування ґрунтів;
* інформація про документи, на підставі яких установлено нормативну грошову оцінку земель у межах території адміністративно-територіальної одиниці;

1. відомості про бонітування ґрунтів адміністративно-територіальної одиниці:

* розподіл ґрунтів адміністративно-територіальної одиниці за балами бонітету, а саме: межі ґрунтів з однаковими балами бонітету з координатами їх поворотних точок, площа ґрунтів з однаковими балами бонітету, значення бала бонітету за кожним ареалом ґрунтів;
* середній бал бонітету ґрунтів адміністративно-територіальної одиниці;
* інформація про документи, на підставі яких проведено бонітування ґрунтів адміністра- тивно-територіальної одиниці.

Відомості *про обмеження* у використанні земель включають:

1. назву та код (номер) обмеження (в цілому і за окремими контурами);
2. контури обмеження з координатами їх поворотних точок та довжиною;
3. площу обмеження (в цілому і за окремими контурами);
4. перелік заборонених видів діяльності та обов’язків щодо вчинення певних дій з посилан- ням на нормативно-правові акти, згідно з якими встановлено обмеження, строк дії обмеження;
5. опис режимоутворюючого об’єкта (за його наявності);
6. інформацію про документи, на підставі яких установлено обмеження. Відомості *про земельні ділянки* включають:
7. кадастровий номер;
8. місцезнаходження (адреса);
9. опис меж із зазначенням суміжних земельних ділянок, їх власників, користувачів суміж- них земельних ділянок державної чи комунальної власності;
10. площу;
11. міри ліній по периметру;
12. координати поворотних точок меж;
13. дані про прив’язку поворотних точок меж до пунктів державної геодезичної мережі із зазначенням пунктів прив’язки;
14. дані про якісний стан земель та бонітування ґрунтів;
15. відомості про інші об’єкти Державного земельного кадастру, до яких територіально

(повністю або частково) входить земельна ділянка;

1. цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель):

* категорія земель;
* цільове призначення згідно з документацією із землеустрою;
* вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель;

1. склад угідь із зазначенням контурів будівель і споруд, їх найменування;
2. відомості про обмеження у використанні земельної ділянки;
3. відомості про частину земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди;
4. нормативну грошову оцінку;
5. інформацію про документацію із землеустрою та оцінки земель щодо земельної ділянки та інші документи, на підставі яких установлено відомості про земельну ділянку;
6. інформацію про власників, користувачів земельної ділянки відповідно до даних Дер- жавного реєстру речових прав на нерухоме майно.

*Для забезпечення створення і функціонування автономної державної системи веден- ня реєстрації землі, можливостей ефективної обробки інформації і управління нею у відповідній інформаційній системі, підтримки зв’язку із земельними та іншими галу- зевими кадастрами, інформаційними системами в Україні запроваджена єдина на всій території України система кадастрової ідентифікації об’єктів Державного земельного кадастру.*

**!**

Ідентифікатором земель у межах державного кордону, земель у межах територій адмініст- ративно-територіальних одиниць, обмежень у використанні земель у Державному земельному кадастрі є їх *обліковий номер*.

Ідентифікатором земельної ділянки у Державному земельному кадастрі є її *кадастровий номер*. Обліковим номером об’єкта Державного земельного кадастру (крім земельної ділянки) є індивідуальна, що не повторюється на всій території України, послідовність цифр та знаків, яка присвоюється об’єкту Державного земельного кадастру (крім земельної ділянки) під час внесення відомостей про нього до Державного земельного кадастру і зберігається за ним про-

тягом усього часу існування.

Обліковий номер об’єкта Державного земельного кадастру (крім земельної ділянки) скла- дається з таких структурних елементів:

КГО : ВОК : ПНО,

де КГО – тризначне число, яке є кодом групи об’єктів Державного земельного кадастру (крім земельних ділянок); ВОК – шестизначне число, яке є позначенням виду об’єкта Державного земельного кадастру (крім земельної ділянки) певної групи; ПНО – восьмизначне число, яке є порядковим номером об’єкта Державного земельного кадастру (крім земельних ділянок) (макси- мальна кількість об’єктів Державного земельного кадастру (крім земельної ділянки) з однаковим кодом та позначенням виду становить 99999999).

Кадастровим номером земельної ділянки є індивідуальна, що не повторюється на всій території України, послідовність цифр та знаків, яка присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування.

Кадастровий номер присвоюється земельній ділянці незалежно від форми власності. У разі переходу права власності на земельну ділянку від однієї особи до іншої, виникнення інших, крім права власності, речових прав на земельну ділянку, зміни речових прав на земельну ділян-

ку, інших відомостей про неї кадастровий номер не змінюється. У разі поділу чи об’єднання земельній ділянці присвоюється новий кадастровий номер.

Кадастровий номер земельної ділянки складається з таких структурних елементів: НКЗ : НКК : НЗД,

де НКЗ – номер кадастрової зони; НКК – номер кадастрового кварталу; НЗД – чотиризнач- ний номер земельної ділянки в межах кадастрового кварталу (максимальна кількість земель- них ділянок у межах кадастрового кварталу становить 9999).

Система нумерації кадастрових зон і кварталів є єдиною на всій території України. Номер кадастрового кварталу складається з таких структурних елементів:

НКЗ : НКК,

де НКЗ – дванадцятизначний номер кадастрової зони (максимальна кількість кадастрових зон становить 999999999999), у якому останні дві цифри відокремлюються від перших десяти двокрапкою;

НКК – тризначний номер кадастрового кварталу в межах кадастрової зони (максимальна кількість кадастрових кварталів у межах кадастрової зони становить 999).

Для нумерації кадастрової зони за межами адміністративно-територіальних одиниць ви- користовується значення 9000000000:00.

Як зазначалося вище, Державний земельний кадастр відображає відомості про кадастрове зонування, кадастрові зйомки, бонітування ґрунтів, економічну оцінку земель, грошову оцінку земельних ділянок, державну реєстрацію земельних ділянок, облік кількості та якості земель.

Складові державного земельного кадастру мають різне застосування в системі управлін- ня земельними ресурсами, а між складовими державного земельного кадастру як цілісної сис- теми існує певний зв’язок.

*Кадастрове зонування* полягає в установленні меж кадастрових зон і кварталів шляхом створення індексних кадастрових карт (планів) з урахуванням таких принципів:

* суцільність покриття території України;
* єдність методологічних підходів до здійснення кадастрового зонування в межах тери- торії України;
* унікальність номерів кадастрових зон і кварталів;
* незалежність кадастрового зонування від адміністративно-територіального поділу України. Під час ведення Державного земельного кадастру створюються такі кадастрові карти (плани):

1. кадастрова карта Автономної Республіки Крим, області;
2. кадастрова карта району;
3. кадастровий план міста, селища, села;
4. кадастрова карта території України за межами адміністративно-територіальних одиниць. Кадастрова карта території України складається з кадастрових карт (планів) адміністра-

тивно-територіальних одиниць та кадастрової карти території України за їх межами.

З метою кращої візуалізації та аналізу відомостей, що містяться в Державному земельному кадастрі, можуть створюватися такі тематичні карти (плани): адміністративно-територіального поділу України; адміністративно-територіального поділу окремих адміністративно-територі- альних одиниць; категорій земель; цільового призначення земельних ділянок; обмежень у ви- користанні земель; кількісних характеристик об’єктів Державного земельного кадастру; якіс- них характеристик об’єктів Державного земельного кадастру; рельєфу місцевості; економічної оцінки земель; нормативної грошової оцінки земель; розподілу земель за угіддями; розподілу земель між власниками, користувачами; інформацію, отриману в порядку інформаційної взає- модії з іншими кадастрами та інформаційними системами; комплексні карти (плани).

*Кадастрові зйомки* включають: геодезичне встановлення меж земельної ділянки; погод- ження меж земельної ділянки із суміжними власниками та землекористувачами; відновлення меж земельної ділянки на місцевості; установлення меж частини земельної ділянки, які містять обтяження та обмеження щодо використання землі; виготовлення кадастрового плану [21].

*Бонітування ґрунтів* (від лат. *bonitas* – доброякісність) являє собою класифікацію земель за їх природними ознаками. Вона провадиться на основі даних про природні властивості ґрунтів (вміст гумусу, поживних речовин, фізико-хімічний склад тощо), які мають сталий характер та суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур.

У результаті бонітування формуються оцінні групи, у яких ґрунти розташовуються в по- рядку зростання або убування їх природної родючості. Контрольним є показник середньої вро- жайності типових для конкретних ґрунтів сільськогосподарських культур. Бонітування ґрунтів сільськогосподарських угідь, сільськогосподарських підприємств та організацій проведено у 1993 р. Отримані показники використано в процесі грошової оцінки земель сільськогосподар- ського призначення. Значно ширше використання даних бонітування забезпечило б проведен- ня внутрішньогосподарського бонітування ґрунтів, що дало б можливість оцінити кожну окре- му земельну ділянку за об’єктивними сталими природними властивостями. Бонітування ґрунтів проводиться за 100-бальною шкалою. Вищим балом оцінюються ґрунти з кращими властивос- тями, які мають найбільшу природну продуктивність.

Дані бонітування ґрунтів є основою проведення економічної оцінки сільськогосподарських угідь і враховуються у визначенні екологічної придатності ґрунтів для вирощування сільськогоспо- дарських культур, а також втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва [35].

*Економічна оцінка* земель *–* це оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві та як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі.

Економічна оцінка земель різного призначення проводиться для порівняльного аналізу ефективності їх використання. Дані такої оцінки земель є основою грошової оцінки земельної ділянки різного цільового призначення.

Економічна оцінка сільськогосподарських угідь проводиться за їх продуктивністю, окуп- ністю витрат і диференціальним доходом.

Економічна оцінка земель населених пунктів здійснюється в розмірі зон економічної оцінки їх територій з урахуванням місцеположення ділянок відносно центрів громадського обслугову- вання, магістральних, інженерно-транспортних мереж, а також архітектурно-ландшафтного та історико-культурного значення територій, їх функціонального призначення.

Економічна та грошова оцінка земель лісогосподарського призначення здійснюється на основі нормативів економічного ефекту від водоохоронних, кліматорегулюючих, захисних та інших корисних природних властивостей лісів, а також їх лісосировинного значення.

Економічна та грошова оцінка земель водного фонду проводиться за їх місцеположен- ням, якісним складом і кількістю води водного об’єкта, його екологічним значенням, а також соціально-економічними умовами використання. При оцінці земель водного фонду враховується також їх продуктивність.

Економічна та грошова оцінка інших земель сільськогосподарського та несільськогоспо- дарського призначення проводиться за їх місцеположенням, екологічним значенням, інженер- ним облаштуванням територій, соціально-економічними умовами використання.

Дані економічної оцінки земель широко використовуються в процесі регулювання земель- них відносин під час визначення нормативної грошової оцінки та оподаткування [21; 45].

Залежно від призначення та порядку проведення грошова оцінка земельних ділянок може бути нормативною або експертною.

*Нормативна грошова оцінка* земельних ділянок проводиться за методиками, які затверджу- ються Кабінетом Міністрів України. Це методика грошової оцінки земель сільськогосподар- ського призначення та населених пунктів (затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213) та методика грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) (затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 23 листопада 2011 р. № 1278).

Нормативна грошова оцінка земель і земельних ділянок є підставою для справляння зе- мельного податку, розв’язання проблеми формування місцевих бюджетів, є інструментом регу- лювання земельних відносин під час купівлі-продажу, дарування, передачі у спадщину, у разі застави, оренди, під час створення цивілізованого ринку землі. Тому попит на вартісну інфор-

мацію про земельні ділянки постійно підвищується, передусім, з боку податкових адмініст- рацій (інспекцій), банків, особливо іпотечного, органів державного управління земельними ресурсами, інших юридичних і фізичних осіб.

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів здійснюється з метою регулювання відносин у процесі передачі землі у власність, спад- щину, під заставу, у разі дарування, купівлі-продажу земельної ділянки та права оренди, під час визначення ставок земельного податку, ціноутворення, обліку сукупної вартості основних за- собів виробництва, визначення розміру внеску до статутних фондів акціонерних товариств, об’єднань, кооперативів [33].

Нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) здійснюється з метою економічного регулювання земельних відносин під час укладання цивільно-правових угод, передбачених законодавством України, та визначення розмірів земельного податку і проводиться для земель промисловості, транспорту, зв’язку, обо- рони та іншого призначення; земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та істо- рико-культурного призначення; земель лісового і водного фондів; земель запасу.

*Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення роз- міру земельного податку, державного мита під час обміну, спадкування та даруван- ня земельних ділянок, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, еко- номічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо.*

**!**

*Експертна грошова оцінка* земельних ділянок та прав на них проводиться за Методикою експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України 11 жовтня 2002 р. № 1531 та Порядком проведення експертної грошової оцінки земель- них ділянок, затверджених наказом Держземагентства 9 січня 2003 р. № 2, і використовується під час здійснення цивільно-правових угод щодо земельних ділянок, тобто передбачає визна- чення ринкової (ймовірної ціни продажу на ринку) або іншого виду вартості об’єкта оцінки (заставна, страхова, для бухгалтерського обліку, визначення інвестиційного вкладу тощо), за яку він може бути проданий (придбаний) або в інший спосіб відчужений на дату оцінки відпо- відно до умов угоди.

*Облік кількості та якості земель* ведеться за власниками земельних ділянок і за землеко- ристувачами. Він відображає відомості, які характеризують кожну земельну ділянку за площею та складом угідь, розподіл земель за власниками та землекористувачами. Облік якості земель поширюється на всі їх категорії і відображає дані, які характеризують земельні угіддя за при- родними і набутими властивостями, що впливають на їх продуктивність та економічну цінність, а також за ступенем техногенного забруднення ґрунтів [35].

Дані кадастрового обліку мають важливе господарське і правове значення. Так, зафіксо- вані площі сільськогосподарських угідь можуть бути змінені або переведені в інші види угідь лише в установленому законом порядку. У разі погіршення якості земель або неправильного їх використання дані державного обліку розглядаються як вихідні. Відомості обліку є основою різних державних заходів, пов’язаних з використанням та охороною земель, а також однією з підстав установлення умов цивільно-правових угод із землею та визначення нормативної, до- говірної або заставної ціни землі.

*Процес управління земельними ресурсами може здійснюватися лише за умови повної інформації про об’єкт управління. В успішному розв’язанні цієї проблеми важливе місце належить веденню реєстрації земельних ділянок і прав власності на них як надзвичайно важливого інструменту управління.*

**!**

*Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі: відчуження та стра- хування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності; застави земельної ділянки; визначення інвестиційного вкладу в реалізацію інвести- ційного проекту на земельні поліпшення; визначення вартості земельних ділянок, що*

**!**

*належать до державної або комунальної власності, у разі, якщо вони вносяться до статутного фонду господарського товариства; визначення вартості земельних діля- нок при реорганізації, банкрутстві або ліквідації господарського товариства (підприєм- ства) з державною часткою чи часткою комунального майна, яке є власником зе- мельної ділянки; виділення або визначення частки держави чи територіальної громади у складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності; відображення вар- тості земельних ділянок та права користування земельними ділянками у бухгалтер- ському обліку; визначення збитків власникам або землекористувачам у випадках, установлених законом або договором; рішення суду.*

Слід зазначити, що реалізовані шляхом змін національного законодавства підходи щодо розвитку реєстраційно-кадастрових систем в цілому відповідають міжнародним тенденціям, але їх суттєвою відмінністю є ведення реєстраційних і кадастрових баз даних різними адміні- страторами – Міністерством юстиції та Держземагентством. Це не найкращий результат бага- торічних зусиль держави, які стосувалися виконання умов Угоди № 4709-UA про позику між Україною і Міжнародним банком реконструкції та розвитку. Його ризиками є подвоєння бю- рократичних процедур та зростання трансакційних витрат щодо отримання підтвердженої адміністраторами інформації.

Відповідно до Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме май- но та їх обтяжень” [28] національна реєстраційно-кадастрова система в частині реєстрації прав має забезпечити: ведення Державного реєстру прав і обтяжень, суб’єктів прав, об’єктів нерухо- мого майна, відповідність картографічних (графічних) даних записам про об’єкти земельної власності та суб’єктів прав на них. Для цього відповідно до ст. 12 картографічні (графічні) дані Державного реєстру прав включають індексні кадастрові карти і кадастрові плани земельних ділянок.

*Закон України “Про Державний земельний кадастр” [27] визначає, що* ця ж система в час- тині ведення кадастру *має, зокрема, забезпечити відомості про земельні ділянки, які є об’єктами прав (просторовою базою розміщення таких об’єктів), починаючи від кадастрового номера до інформації про документацію, на підставі якої встановлено зазначені відомості. Такі відомості про земельну ділянку містять також інформацію про її власників (користувачів), зареєстровані речові права відповідно до даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.*

Звичайно, що зазначений розподіл повноважень вимагає інформаційної взаємодії органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, та органу державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Тому згідно зі ст. 30 Закону “Про Державний земельний кадастр” орган, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, одночасно з державною реєстра- цією земельної ділянки надає органу державної реєстрації речових прав на нерухоме майно інформацію про: державну реєстрацію земельної ділянки (дату державної реєстрації, орган, що здійснив таку реєстрацію); кадастровий номер, площу, місце розташування земельної ділянки; кадастровий план зареєстрованої земельної ділянки в електронній (цифровій) формі, а також доступ до перегляду кадастрових карт (планів).

У свою чергу, орган державної реєстрації речових прав на нерухоме майно одночасно з державною реєстрацією речового права на земельну ділянку надає органу, що здійснює веден- ня Державного земельного кадастру, інформацію про:

а) суб’єкта права власності на земельну ділянку (фізичну чи юридичну особу, орган місце- вого самоврядування чи державної влади);

б) суб’єкта речового права на земельну ділянку (фізичну чи юридичну особу, орган місце- вого самоврядування чи державної влади);

в) державну реєстрацію права власності на земельну ділянку та прав інших осіб щодо неї; г) дату державної реєстрації, реєстраційний номер земельної ділянки у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно із зазначенням відомостей про її кадастровий номер та орган,

що здійснив державну реєстрацію.

Разом із тим при забезпеченні якості баз даних, прозорості та простоти процедур пробле- ма їх адаптації чи об’єднання залишається технічним питанням, залежним від досвіду реалі- зації тієї чи іншої моделі. Здійснений вказаними законодавчими актами розподіл повноважень

у сфері реєстрації та кадастру не є принциповою перепоною до їх розвитку – застереження викликає тільки середовище, представлене “війною відомств”. Саме вона призвела до транс- формації вітчизняного законодавства у форму, що передбачає складну процедуру взаємодії двох органів виконавчої влади. Вона ж у подальшому мала б стати вирішальним чинником відособ- лення реєстраційно-кадастрової системи як незалежного органу, що підпорядковується Кабі- нету Міністрів України. Це тим більш вірогідно, що для ефективного функціонування системи оподаткування земельної власності необхідна наявність реєстру об’єктів оподаткування, фор- мування якого також вимагатиме незалежності реєстраційно-кадастрової системи [34].

Створення та запровадження в Україні єдиної автоматизованої системи державного зе- мельного кадастру України (АС ДЗКУ), реалізованої в середовищі сучасних інформаційних та ГІС-технологій, відкриє можливості для більш ефективного управління земельними ресурса- ми, створить всі передумови для вдосконалення системи оподаткування, забезпечить форму- вання інформаційної інфраструктури ринку землі.

*Метою запровадження АС ДЗКУ є створення на основі застосування сучасних інформаційних та ГІС-технологій єдиного інформаційного середовища для: ефектив- ного управління земельними ресурсами, інформаційного забезпечення ринку землі, оподаткування, реєстрації прав власності, інформаційної взаємодії з іншими авто- матизованими системами.*



Створення, запровадження та функціонування АС ДЗКУ має базуватись, з одного боку, на принципах ведення Державного земельного кадастру, а з другого – на загальносистемних прин- ципах побудови сучасних автоматизованих інформаційних систем. Створюючи системи, необ- хідно реалізувати такі принципи, які відображають специфіку системи, що полягає в її функціо- нальному призначенні, а також в інтеграції семантичної та просторової інформації про об’єкти автоматизації. Крім того, слід урахувати принципи побудови корпоративних автоматизованих систем з розподіленими базами даних і мережевими, у тому числі Інтернет, технологіями забез- печення клієнт-серверної взаємодії віддалених користувачів системи з локальними (базовими), регіональними та централізованими базами даних державного земельного кадастру. АС ДЗКУ належить до класу відомчих автоматизованих інформаційних систем і її архітектура відобра- жає організаційну структуру Держземагентства України. АС ДЗКУ має ієрархічну трирівневу територіально розподілену структуру, до складу якої входять АС ДЗК:

* базового рівня (на рівні м. Києва і Севастополя, міст обласного значення, адміністра- тивних районів, крім районів у містах);
* регіонального рівня (на рівні Автономної Республіки Крим, областей);
* національного рівня (Держкомзему України).

На базовому рівні передбачається створення АС ДЗК м. Києва, АС ДЗК м. Севастополя, АС ДЗК адміністративних районів (усього 494 системи) і АС ДЗК міст обласного значення (усього 170 систем). На регіональному рівні передбачається створення АС ДЗК Автономної Республіки Крим та АС ДЗК областей (усього 25 систем). Створюється також одна АС ДЗК національного рівня, яка функціонує при Держземагентстві України. Сукупність усіх зазначе- них систем і являє собою АС ДЗК України. Структура і функції програмно-інформаційного забезпечення АС ДЗКУ базового, регіонального та національного рівнів наведені на рис. 9.1.

Залежно від функціонального призначення в структурі АС ДЗКУ виділяють три види підси- стем: основні, допоміжні та сервісні. Основні підсистеми реалізують функції формування баз даних земельного кадастру, ведення індексних карт і кадастрових планів, ведення Поземельної книги. До функцій допоміжних підсистем відносять інформаційно-аналітичне обслуговування користувачів системи та формування даних статистичної звітності.

Основним призначенням сервісних підсистем є адміністрування кадастрових баз даних, забезпечення захисту баз даних та санкціонованого доступу до них, управління інформацій- ною взаємодією АС ДЗКУ з іншими відомчими автоматизованими інформаційними системами та виконання корпоративних і загальносистемних функцій АС ДЗКУ.

Дані державного земельного кадастру мають в обов’язковому порядку враховуватись під час прийняття управлінських рішень при плануванні використання й охорони земель, вилу-

ченні та наданні земельних ділянок, проведенні землеустрою, оцінці господарської діяльності, здійсненні державного контролю за використанням і охороною земель та інших заходів.

**АС ДЗК**

**національного рівня**

**АС ДЗК**

**регіонального рівня**

**АС ДЗК**

**базового рівня**

* формування, актуалізація, ведення та адміністрування БД АС ДЗК національного рівня;
* ведення індексної карти України;
* формування,  реалізація

актуалізація, ведення та загальносистемних функцій адміністрування БД АС ДЗК національного рівня; регіонального рівня;  підтримка класифікаторів,

* ведення індексної карти довідників, обмінних регіону; форматів;
* реалізація загально-  формування даних системних функцій статзвітності національного

регіонального рівня; рівня;

* формування даних  інформаційно-аналітичне статзвітності регіонального обслуговування підрозділів рівня; Держземагентства, органів
* інформаційно-аналітичне законодавчої та виконавчої обслуговування обласних влади, відомств та установ рад та обласних державних

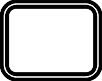
адміністрацій, установ та інших юридичних осіб

* формування, актуалізація, ведення та адміністрування БД АС ДЗК базового рівня;
* ведення індексних карт та кадастрових планів;
* реєстрація прав та ведення Поземельної книги;
* формування даних статзвітності базового рівня;
* міжвідомча інформаційна взаємодія;
* інформаційно-аналітичне обслуговування юридичних осіб і громадян

##### Рис. 9.1. Структура та функції програмно-інформаційного забезпечення АС ДЗКУ

Ці дані також слід ураховувати під час визначення розміру відшкодування шкоди, заподі- яної землям, припинення права на земельну ділянку в разі її нераціонального використання, виплати вартості витрат на поліпшення земель у разі припинення діяльності землекористу- вачів та орендарів. Державний земельний кадастр є необхідною умовою та гарантією забезпе- чення обґрунтованого управління земельними ресурсами як України в цілому, так і регіонів та окремих населених пунктів.

##### Питання для самоперевірки та обговорення



**?**

1. Що можна вважати поворотним моментом реформування земельних відносин?
2. Хто та яким чином зробив значний внесок у розвиток теоретико-методологічних та методичних аспектів управління земельними ресурсами в Україні?
3. Як Ви розумієте поняття “управління земельними ресурсами на регіональному рівні”?
4. Який зміст вкладається в поняття сталого землекористування?
5. У чому полягає сутність управління земельними відносинами в Україні?
6. Назвіть основні особливості земельних ресурсів, які не залежать від системи суспіль- них відносин і які не притаманні іншим засобам виробництва.
7. Наведіть основні принципи формування ефективного землекористування в контексті формування системи управління земельними ресурсами на регіональному рівні.
8. Що є об’єктом та предметом управління земельними ресурсами на регіональному рівні?
9. Які зміни відбулися у сфері регулювання земельних відносин?
10. Які основні пріоритети управління земельними ресурсами на регіональному рівні?
11. У чому полягають особливості застосування програмно-цільового підходу до управлін- ня земельними ресурсами регіону?
12. Які основні завдання мають вирішуватись у процесі впровадження довгострокової програми вдосконалення земельних відносин на обласному рівні?
13. Назвіть основні шляхи та засоби виконання обласної довгострокової програми вдос- коналення земельних відносин.
14. Які основні механізми застосовуються для забезпечення виконання довгострокової програми вдосконалення земельних відносин в області?
15. У чому полягає сутність інформаційного забезпечення виконання довгострокової про- грами вдосконалення земельних відносин в області?
16. Які основні результати очікуються внаслідок виконання довгострокової програми вдос- коналення земельних відносин в області?
17. Які напрями підвищення ефективності регіональної політики у сфері земельних відносин?
18. У чому сутність соціального механізму регулювання земельних відносин на рівні регіону?
19. Як співвідносяться державні та приватні інтереси в процесі реформування земельних відносин у регіоні?
20. Які існують проблеми в правовому забезпеченні регулювання земельних відносин на регіональному рівні?
21. Які чинники пов’язані із забезпеченням ефективності засобів управління на регіо- нальному рівні?
22. Яким чином забезпечується ефективне управління земельними відносинами на регіо- нальному рівні?
23. У чому полягає сутність державного земельного кадастру?
24. Які основні завдання має виконувати державний земельний кадастр?

##### Список використаних джерел

1. *Альбощий Ю. М.* Концептуальні підходи до сталого розвитку землекористування Украї- ни / Ю. М. Альбощий, В. М. Кривов, С. О. Осипчук // Землевпоряд. вісн. – 2002. – № 4. – С. 16–22.
2. *Андрейцев В. І.* Економічне і земельне право України / В. І. Андрейцев. – К. : Юрінком Інтер, 1998. – 271 с.
3. *Андріїшин І. М.* Методологічні основи оптимізації охорони природи і землекористуван- ня / І. М. Андріїшин, А. Я. Сохнич. – Львів : Укр. технології, 1998. – 27 с.
4. *Атаманчук Г. В.* Обеспечение рациональности государственного управления /

Г. В. Атаманчук. – М. : Юрид. лит., 1990. – 273 с.

1. *Атаманчук Г. В.* Теория государственного управления : курс лекций / Г. В. Атаманчук. –

М. : Юрид. лит., 1997. – 400 с.

1. *Афанасьев В. Г.* Общество: системность, познание и управление / В. Г. Афанасьев. – М. :

Политиздат, 1981. – 432 с.

1. *Афанасьев В. Г.* Социальная информация и управление обществом / В. Г. Афанасьев. –

М. : Политиздат, 1975. – 408 с.

1. *Афанасьев В. Г.* Человек в управлении обществом / В. Г. Афанасьев. – М. : Политиздат, 1977. – 382 с.
2. *Беркович Д. М.* Формирование науки управления производством / Д. М. Беркович. – М. :

Наука, 1973. – 150 с.

1. *Богачов С. В.* Аналіз стану реформування земельних відносин та формування перс- пективних напрямів щодо вдосконалення управління міськими землями / С. В. Богачов, Т. Л. Поплавська, О. К. Чеботарьова // Упр. сучас. містом. – 2005. – № 1–2/1–6 (17–18). – С. 272–281.
2. *Варламов А. А.* Методологические положения управления земельными ресурсами / А. А. Варламов, Р. Т. Нагаев, С. А. Кальченко // Теоретические и методические положения управ- ления земельными ресурсами и формирование системы государственного земельного кадастра : монография. – М. : ГУЗ, 2001. – С. 5–24.
3. *Варламов А. А.* Организационный механизм управления земельными ресурсами / А. А. Варламов // Итоги научных исследований сотрудников ГУЗА в 2001 г. : сб. науч. тр. – М. : ГУЗ, 2001. – С. 52–58.
4. *Варламов А. А.* Экология землевладения и землепользования / А. А. Варламов. – М. :

Гос. ун-т по землеустройству, 1994. – 116 с.

1. *Волков С. Н.* Основы землевладения и землепользования / С. Н. Волков, В. Н. Хлыс- тун, В. Х. Улюкаев. – М. : Колос, 1992. – 179 с.
2. Геополітична характеристика Київської області. – Режим доступу : [www.kyiv-obl.gov.ua](http://www.kyiv-obl.gov.ua/)
3. Государственное и муниципальное управление : справочник / отв. ред. Н. И. Глазунов. –

М. : ГУЗ, 1993. – 122 с.

1. *Грейсон Дж. К. (мл.).* Американский менеджмент на пороге ХХI века / Дж. К. Грейсон

(мл.), К. О’Делл. – М. : Экономика, 1994. – 521 с.

1. *Горлачук В.* Наукові основи управління земельними ресурсами / В. Горлачук, В. Г. В’юн, А. Я. Сохнич. – Львів : НВФ “Укр. технології”, 2002. – 76 с.
2. Господарський кодекс України // Відом. Верхов. Ради України. – 2003. – № 18–22. –

Ст. 144.

1. *Грищук Н. В.* Іспанський реєстр власності: чим може скористуватися український за- конодавець? / Н. В. Грищук // Землевпоряд. вісн. – 2002. – № 4. – С. 41–46.
2. *Гуцуляк Ю. Г*. Управління земельними ресурсами в умовах ринкової економіки /

Ю. Г. Гуцуляк. – Чернівці : Прут, 2002. – 124 с.

1. *Дехтяренко Ю. Ф.* Грошова оцінка земель в Україні : зб. ст. / Ю. Ф. Дехтяренко, Ю. М. Манцевич, Ю. М. Палеха. – К. : Профі, 2013. – 230 с.
2. *Дехтяренко Ю. Ф.* Формування ринку землі в Києві в умовах трансформаційних про- цесів: досвід, проблеми, перспективи / Ю. Ф. Дехтяренко // Столич. регіон. – 2004. – № 1. – С. 57–65.
3. *Дехтяренко Ю. Ф.* Регулювання земельних відносин у місті / Ю. Ф. Дехтяренко, О. І. Драпіковський, І. Б. Іванова. – К. : Основи, 1997. – 139 с.
4. *Добряк Д.* Економічний оборот землі в Україні: теорія, методологія, практика / Д. Доб- ряк, А. Тихонов, Л. Паламарчук. – К. : Урожай, 2004. – 133 с.
5. *Дорош О. С.* Управління земельним ресурсами на регіональному рівні / О. С. Дорош. –

К. : ТОВ “ЦЗРУ”, 2004. – 142 с.

1. Про державний земельний кадастр : Закон України : прийнятий 7 лип. 2011 р. № 3613-IV //

Відом. Верхов. Ради України. – 2012. – № 8. – Ст. 61.

1. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України : прийнятий 1 лип. 2004 р. № 1952-IV // Відом. Верхов. Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.
2. Про землеустрій : Закон України : прийнятий 22 трав. 2003 р. № 858-IV // Відом. Вер- хов. Ради України. – 2003. – № 36. – Ст. 282.
3. Про оренду землі : Закон України : прийнятий 6 жовт. 1998 р. № 161-XIV // Відом. Верхов. Ради України. – 1998. – № 46–47. – Ст. 280.
4. Про охорону земель : Закон України : прийнятий 19 черв. 2003 р. № 962-IV // Відом. Верхов. Ради України. – 2003. – № 39. – Ст. 349.
5. Про охорону навколишнього природного середовища : Закон України : прийнятий

25 черв. 1991 р. № 1264-XII // Відом. Верхов. Ради України. – 1991. – № 41. – Ст. 546.

1. Про оцінку земель : Закон України : прийнятий 11 груд. 2003 р. № 1378-IV // Відом. Верхов. Ради України. – 2004. – № 15. – Ст. 229.
2. *Заяць В. М.* Розвиток ринку сільськогосподарських земель : монографія / В. М. Заяць. –

К. : ННЦ ІАЕ, 2011. – 390 с.

1. Земельний кодекс України. – К. : Парлам. вид-во, 2001. – 71 с.
2. *Канаш О.* Принципи класифікації земель як основа раціонального використання зе- мельних ресурсів / О. Канаш // Вісн. аграр. науки. – 2002. – № 3. – С. 62–65.
3. *Князьков О.* Підвищення ефективності використання, відтворення і охорони земель- них ресурсів регіону / О. Князьков. – К. : Аграрна наука, 1998. – 240 с.
4. Конституція України : прийнята на п’ятій сес. Верхов. Ради України 28 черв. 1996 р. //

Відом. Верхов. Ради України. – 1996. – № 30.

1. *Кривов В. М.* Основи землевпорядкування / В. М. Кривов, Р. В. Тихенко, І. П. Гетман- чук. – К. : Урожай, 2008. – 324 с.
2. *Лавейкін М. І.* Реформування системи землекористування в Україні / М. І. Лавейкін. –

К. : РВПС України НАН України, 2003. – 376 с.

1. *Мартин А. Г.* Регулювання ринку земель в Україні : монографія / А. Г. Мартин. – К. :

Аграр Медіа Груп, 2011. – 254 с.

1. *Мартин А. Г.* Управління земельними ресурсами: пріоритетні завдання на сучасному етапі реформ / А. Г. Мартин // Землевпоряд. вісн. – 2008. – № 2. – С. 30–36.
2. *Мауль Я. Я.* Экономика и экология землепользования / Я. Я. Мауль. – Алма-Ата : Ка- нар, 1989. – 212 с.
3. *Месель-Веселяк В.* Організаційно-правове забезпечення реформування земельних відно- син в аграрній сфері (підсумки і проблеми) / В. Месель-Веселяк, М. Федоров // Землевпоряд. вісн. – 2003. – № 3. – С. 24–31.
4. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні / Ю. Ф. Дехтяренко, М. Г. Лихо- груд, Ю. М. Манцевич, Ю. М. Палеха. – К. : Профі, 2007. – 624 с.
5. *Моррисей Дж*. Целевое управление организацией / Дж. Моррисей. – М. : Совет. радио, 1979. – 145 с.
6. *Новаковський Л. Я.* Удосконалення земельних відносин у містах / Л. Я. Новаковський, В. О. Леонець. – К. : Урожай, 2006. – 144 с.
7. *Новаковський Л. Я.* Основні положення концепції розвитку земельної реформи в Ук-

раїні / Л. Я. Новаковський, А. М. Третяк. – К. : Ін-т землеустрою УААН, 2000. – 96 с.

1. *Огінський А. М.* Національна система сільського господарства: вступ до загальної теорії і практики державного управління / А. М. Огінський. – К. : ІАЕ, 1999. – 365 с.
2. Основы социального управления : учеб. пособие / А. Г. Гладышев, В. Н. Иванов, В. И. Патрушев и др. ; под ред. В. Н. Иванова. – М. : Высш. шк., 2001. – 271 с.
3. *Палеха Ю. М.* Економіко–географічні аспекти формування вартості територій населе- них пунктів / Ю. М. Палеха. – К. : Профі, 2006. – 324 с.
4. *Першин П. М.* Нариси аграрних проблем будівництва соціалізму / П. М. Першин. – К. :

Наук. думка, 1973. – 271 с.

1. *Петраковська О. С.* Формування ринку землі у містах / О. С. Петраковська // Містобу- дування та територіальне планування. – К. : [б. в.], 2004. – Вип.19. – C. 186–192.
2. *Питерс Т.* В поисках эффективного управления / Т. Питерс, Р. Уотермен. – М. : Про- гресс, 1986. – 423 с.
3. *Платонов С. В.* Искусство управленческой деятельности / С. В. Платонов, В. И. Тре- тяк, В. В. Черкасов. – К. : Либра, 1996. – 414 с.
4. Природно-ресурсний потенціал сталого розвитку України / Б. Данилишин, С. Доро- гунцов, В. Міщенко та ін. – К. : РВПС України, 1999. – 716 с.
5. Програма використання та охорони земель у Київській області. – Режим доступу : [www.kyiv-obl.gov.ua](http://www.kyiv-obl.gov.ua/)
6. Про затвердження Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно : Постанова Кабінету Міністрів України від 22 черв. 2011 р. № 703. – Режим доступу : [http://zakon.rada.gov.ua](http://zakon.rada.gov.ua/)
7. Про земельну реформу : Постанова Верховної Ради Української РСР від 12 груд. 1990 р.

№ 563-ХІІ // Відом. Верхов. Ради України. – 1991. – № 10. – Ст. 100.

1. Про затвердження Порядку ведення державного земельного кадастру : Постанова Ка- бінету Міністрів України від 17 жовт. 2012 р. № 1051. – Режим доступу : [http://zakon.rada.gov.ua](http://zakon.rada.gov.ua/)
2. Про стан додержання вимог законодавства та заходи щодо підвищення ефективності державної політики у сфері регулювання земельних відносин, використання та охорони земель : Указ Президента України від 22 листоп. 2005 р. № 1643. – Режим доступу : http:// [www.president.gov.ua/dokuments/3543.html](http://www.president.gov.ua/dokuments/3543.html)
3. Регулювання земельних відносин у сучасному місті : монографія / за ред. В. М. Ваку- ленка, М. К. Орлатого. – К. : НАДУ, 2009. – 154 с.
4. *Руснак П. П.* Економіка природокористування : навч. посіб. / П. П. Руснак. – К. : Вища шк., 1992. – 318 с.
5. *Сохнич А. Я.* Оптимізація землекористування в умовах реформування земельних відно- син / А. Я. Сохнич. – Львів : НВФ “Укр. технології”, 2000. – 13 с.
6. *Сохнич А. Я.* Проблеми використання і охорони земель в умовах ринкової економіки /

А. Я. Сохнич. – Львів : НВФ “Укр. технології”, 2002. – 252 с.

1. *Столыпин П. А.* Думские речи / П. А. Столыпин. – М. : Знание, 1990. – 64 с.
2. Теоретико-методологічні основи державного земельного кадастру в Україні / А. М. Тре- тяк, О. Я. Панчук, В. М. Друга та ін. ; за заг. ред. А. М. Третяка. – К. : ТОВ ЦЗРУ, 2003. – 253 с.
3. *Ткачук С. А.* Управление земельными ресурсами / С. А. Ткачук // Вопросы общей тео- рии : учеб. пособие. – Целиноград : ЦСХИ, 1986. – 92 с.
4. *Ткачук С. А.* Эффективное использование земельных ресурсов / С. А. Ткачук, П. С. Тка- ченко, Я. Я. Мауль // Вопросы управления земельными ресурсами. – М. : Экономика, 1983. – 80 с.
5. *Тихонов А. Г.* Наукові аспекти управління землями агроформувань / А. Г. Тихонов, В. П. Феденко // Землевпоряд. вісн. – 2002. – № 2. – С. 47–49.
6. Відтворення та ефективне використання ресурсного потенціалу АПК. Теоретичні і практичні аспекти / В. Трегобчук, А. Юзефович, Д. Крисанов та ін. ; за ред. В. Трегобчука. – К. : Ін-т економіки НАН України, 2003. – 259 с.
7. *Трегобчук В. М.* Економічні механізми управління земельними ресурсами в ринкових умовах / В. М. Трегобчук // Власний статус і проблеми раціонального використання земель : матеріали міжнар. наук. конф. – К. : РВПС України НАН України, 2000. – Ч. 1. – С. 99–100.
8. *Трегобчук В. М*. Еколого-безпечна економіка: альтернативи немає / В. М. Трегобчук //

Вісн. НАН України. – 1998. – № 3–4. – С. 14–17.

1. *Третяк А. М.* Державний земельний кадастр: проблеми і перспективи / А. М. Третяк //

Землевпорядкування і кадастр. – 2002. – № 3. – С. 26–34.

1. *Третяк А. М.* Історія земельних відносин і землеустрою в Україні : навч. посіб. /

А. М. Третяк. – К. : Аграр. наука, 2002. – 280 с.

1. *Третяк А. М.* Наукові основи землеустрою : навч. посіб. / А. М. Третяк. – К. : ТОВ ЦЗРУ, 2002. – 342 с.
2. *Третяк А. М.* Оптимізація землекористування в умовах реформування земельних відно- син на регіональному рівні (на прикладі Карпатського регіону України) / А. М. Третяк, З. С. Ха- піцька. – Чернівці : [б. в.], 1996. – 104 с.
3. *Третяк А. М.* Особливості управління земельними ресурсами в умовах ринкової еко- номіки / А. М. Третяк // Вісн. Львів. держ. аграр. ун-ту : Землевпорядкування і земельний ка- дастр. – Львів : [б. в.], 1998. – С. 5–11.
4. *Третяк А. М.* Состояние и проблемы реформирования земельных отношений в Украи- не / А. М. Третяк // Междунар. сельскохоз. журн. – 1999. – № 5. – С. 35–40.
5. *Третяк А. М.* Стан та проблеми управління земельними ресурсами в Україні /

А. М. Третяк // Вісн. аграр. науки. – 2001. – № 8. – С. 3–9.

1. *Третяк А. М.* Теоретичні основи землеустрою / А. М. Третяк. – К. : ІЗУ УААН, 2002. – 152 с.
2. *Третяк А. М.* Управління земельними ресурсами та реєстрація землі в Україні /

А. М. Третяк. – К., 1998. – 224 с.

1. *Третяк А. М.* Управління земельними ресурсами / А. М. Третяк, О. С. Дорош. – Вінни- ця : Нова кн., 2006. – 360 с.
2. *Третяк А. М.* Управління земельними ресурсами / А. М. Третяк, О. С. Дорош. – К. :

ТОВ “Август Трейд”, 2008. – 462 с.

1. Управління землями з особливим режимом використання в контексті стратегії збалан- сованого розвитку природокористування / за заг. ред. В. В. Горлачука. – Миколаїв : Вид-во ПП “Шамрай”, 2003. – 148 с.
2. Управління розвитком міста : навч. посіб. / за ред. В. М. Вакуленка, М. К. Орлатого. –

К. : НАДУ, 2006. – 389 с.

1. Управління сучасним містом : підручник / за ред. В. М. Вакуленка, М. К. Орлатого. –

К. : НАДУ, 2008. – 632 с.

1. *Федоров М. М.* Економічні проблеми земельних відносин у сільському господарстві /

М. М. Федоров. – К. : ІАЕ, 1998. – 263 с.

1. *Федоров М. М.* Розвиток земельних відносин / М. М. Федоров // Економіка АПК. – 1999. – № 1. – С. 100–102.
2. *Хвесик М. А.* Інституціональний механізм міського землекористування. Сучасний стан та перспективи удосконалення / М. А. Хвесик, В. А. Голян, Ю. А. Мосійчук. – К. : Вид-во НАУ, 2005. – 208 с.
3. *Черевко Г. В.* Державне регулювання економіки / Г. В. Черевко. – Львів : Світ, 2005. – 459 с.
4. *Щекин Г. В.* Теория социального управления / Г. В. Щекин. – К. : МАУП, 1996. – 408 с.
5. *Юрченко А. Д.* Використання досвіду Німеччини при формуванні ринку землі в Ук-

раїні / А. Д. Юрченко // Ринок землі. – 2002. – № 3. – С. 52–58.

1. *Янчевский В.* О национальной управленческой концепции, качестве персонала и моде- ли управления в начале ХХІ в. / В. О. Янчевский // Проблемы теории и практики упр. – 2000. –

№ 2. – С. 111–116.

1. *Andrews В. Richard.* Urban land Economics and Public Policy / Richard В. Andrews. – New York : Free Press, 1971. – 164 р.
2. *Simon Keith.* Rural Property Tax Systems in Central and Eastern Europe / Keith Simon. – Rome : FAO, 2002.
3. The Appraisal of Real Estate. – 13th ed. – Chicago : Appraisal Institute, 2008.
4. *Youngman J. M.* An International Survey of Taxes on Land and Building / J. M. Youngman,
5. H. Malme // Kluwer Law and Taxation Publishers. – Boston : Dtventer, 1994.