

УДК 332.2

ОЦІНКА ЕФЕКТИВНОСТІ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТА ЗЕМЛЕВПОРЯДКУВАННЯ

LAND MANAGEMENT EFFECTIVENESS ESTIMATION

**Антон ТРЕТЯК,**

доктор економічних наук,  
Державна екологічна академія  
післядипломної освіти та управління, Київ

**Anton TRETIAK,**

Doctor of Economics,  
State Ecological Academy of Postgraduate  
Education and Management, Kyiv

**Валентина ТРЕТЯК,**

доктор економічних наук,  
Державна екологічна академія  
післядипломної освіти та управління, Київ

**Valentyna TRETIAK,**

Doctor of Economics,  
State Ecological Academy of Postgraduate  
Education and Management, Kyiv

**Олена МАЛАСHEVСЬКА,**

асистентка кафедри екології та економіки  
землекористування,  
Державна екологічна академія  
післядипломної освіти та управління, Київ

**Olena MALASHEVSKA,**

Assistant of the Department of Ecology and  
Land Use Economics  
State Ecological Academy of Postgraduate  
Education and Management, Kyiv

*Проаналізовано соціально-економічний стан розвитку землекористування; незважаючи на наявний економічний потенціал, обґрунтовано необхідність подальшого вдосконалення землеустрою та землепорядкування. Наведено показники комплексної оцінки ефективності землеустрою та землепорядкування на місцевому рівні, зокрема запропоновано систему критеріїв оцінки рівня їх економічної, екологічної та соціальної ефективності.*

**Ключові слова:** *землеустрій, землекористування, планування, ефективність, система землеустрою, природні ресурси.*

*Land tenure social and economic development state of the art is the evidence of the need for further improvement of land management considering the existing economic potential. Full assessment indicators of local community land management effectiveness are substantiated in the article. Local community land management economic, environmental and social effectiveness assessment criteria system has been suggested.*

**Key words:** *land management, efficiency of land management, land use planning, land management system, environmental resources.*

**Постановка проблеми.** Виникнення різних форм власності на землю та інші природні ресурси безпосередньо пов'язано не тільки із природно-ресурсним потенціалом, але і розвитком відносин земельної власності. Від цього в основному залежить ефективність відтворювального процесу як, наприклад, в агропромисловому виробництві, так і природокористуванні. Специфічні природні умови, капіталізація та екологізація землекористування обумовлюють необхідність поглибленого вивчення питань землеустрою та землепорядкування. Реформи, що проводяться в економіці країни та

адміністративному і земельному устрої, не матимуть позитивних результатів, якщо в землекористуванні не реалізовуватимуться послідовні програмні заходи, підтримувані державою. Так, організація виробництва сільськогосподарської продукції потребує точних даних про правовий стан власників земельних ділянок, родючість землі, режим землекористування. Для цього обов'язкова єдина в масштабі країни і територій система обліку та оцінки заходів землеустрою. Раніше інформація про землю обмежувалася реєстрацією землекористувачів і кількісним урахуванням земель, що забезпечувало потребу суспільства в юридичному оформленні права на безстрокове володіння і користування землею та обліку їх за складом

угідь, у розрізі землекористувачів. Однак якість землі при цьому не бралася до уваги.

Неодмінною умовою вирішення завдань ефективного використання землі сьогодні є врахування та оцінка специфічних природних, правових та інших умов організації використання окремо оброблюваної ділянки. Відомо, що навіть у межах одного господарства, а в межах району тим більше, є землі, які значно відрізняються за природною та економічною родючістю, що впливає на результати виробництва. Рівень використання угідь, наприклад у сільському господарстві, визначають, як правило, за фактичним виходом валової продукції з одиниці площі. Однак ці дані не розкривають діяльності аграрних формувань, так як результати використання земель залежать не тільки від якості, а й чинників інтенсифікації та організації виробництва. Звідси виникає потреба формування системи критеріїв та показників оцінки ефективності землеустрою і землевпорядкування. Як відомо, висока продуктивність ріллі в багатьох випадках досягається за рахунок додаткових капітальних вкладень, у зв'язку з чим для об'єктивної оцінки результатів у розрахунках ефективності землекористування застосовується коефіцієнт окупності витрат.

**Аналіз попередніх досліджень і публікацій.** Над вирішенням проблем еколого-економічних та інституційних засад розвитку землеустрою на місцевому рівні працюють вітчизняні науковці-землевпорядники, серед яких слід відзначити праці Д.С. Добряка, О.С. Дорош, Й.М. Дороша, Л.Я. Новаковського, А.Г. Мартина, А.М. Третьяка та інших дослідників.

У більшості наукових досліджень розглядаються окремі аспекти проблем еколого-економічних засад розвитку землеустрою і землевпорядкування на місцевому рівні в умовах нових земельних відносин. При цьому недостатньо уваги приділяється питанням методологічного та методичного забезпечення, а також оцінки ефективності землеустрою і землевпорядкування.

**Метою статті** є обґрунтування критеріїв та показників оцінки ефективності землеустрою і землевпорядкування.

**Виклад основного матеріалу.** У процесі визначення шляхів підвищення життєвого рівня населення залежно від економічної

ефективності землекористування при здійсненні землеустрою та землевпорядкування на місцевому рівні не можна не враховувати, що в реальному житті використання землі та інших природних ресурсів відбувається не ізольовано. Тому існуючі схеми користування ними настільки складні та взаємопов'язані, що використання кожної земельної ділянки як природного ресурсу неминуче впливає на багато інших ресурсів. Це значною мірою залежить від технології, економіки і культури розвитку суспільства в цілому, структури природно-ресурсного потенціалу.

Природно-ресурсний потенціал будь-якої території є основою соціально-економічного розвитку та екологічного благополуччя [1], відтак правильна оцінка і раціональне використання наявних природних ресурсів у кожному регіоні чи територіальній громаді матиме вирішальне значення при прийнятті управлінських рішень та реалізації програм розвитку. У зв'язку із зазначеним набуває пріоритетності завдання обліку і соціально-економічної оцінки природних ресурсів кожного адміністративного району та територіальної громади. Найбільш успішно ця проблема може вирішуватися шляхом формування і ведення галузевих ресурсних кадастрів, які давно здійснюються, і комплексних територіальних кадастрів природних ресурсів. Усебічний облік природних, економічних, екологічних умов і особливостей забезпечить стале природо- та ефективне землекористування в системах природно-ресурсних потенціалів цілісних територіальних джерел ресурсів різного виду.

Територіальне поєднання природних ресурсів являє собою не суму розрізнених ресурсів, окремих природних факторів, а єдиний природний комплекс, в якому взаємопов'язані всі елементи. При цьому землеустрій і земельний кадастр є інструментом економічної оцінки земель та обліку вартості землі у складі природних ресурсів. Наукові та практичні завдання раціонального земле- і природокористування природного комплексу вирішуються на основі:

- комплексного підходу до господарського використання всіх видів природних ресурсів;
- виявлення джерел підвищення ефективності формування раціонального земле- та природокористування територій;

## СТАЛЕ ВИКОРИСТАННЯ, ОХОРОНА Й ВІДТВОРЕННЯ ПРИРОДНО-РЕСУРСНОГО ПОТЕНЦІАЛУ

• визначення найбільш ефективної організації раціонального земле- та природокористування в умовах даної території для кращого використання конкретного поєднання природних ресурсів і умов в їх взаємозв'язку і взаємозалежності.

Наприклад, зменшення водних ресурсів негативно позначається безпосередньо на землеробстві, урожайності вирощуваних культур. Гірничі виробки, що проводяться без урахування їх впливу на поверхню землі, можуть завдати значної шкоди сільськогосподарським угіддям. Це визначає економічну доцільність комплексного підходу до використання всіх видів природних ресурсів у кожному районі чи

територіальній громаді. Взаємодія окремих елементів природних ресурсів відкриває великі можливості для безперервного підвищення ефективності виробництва за умови їх комплексного використання (*земле- та природокористування відповідної території*).

Разом з тим для різних напрямів планування (*проекткування*) розвитку землекористування важливим є вид ефективності: економічна, бюджетна, соціальна, екологічна. При здійсненні землепорядкування вчені досліджують ще й технологічну ефективність, усі види котрої перебувають у взаємозв'язку (рис. 1).

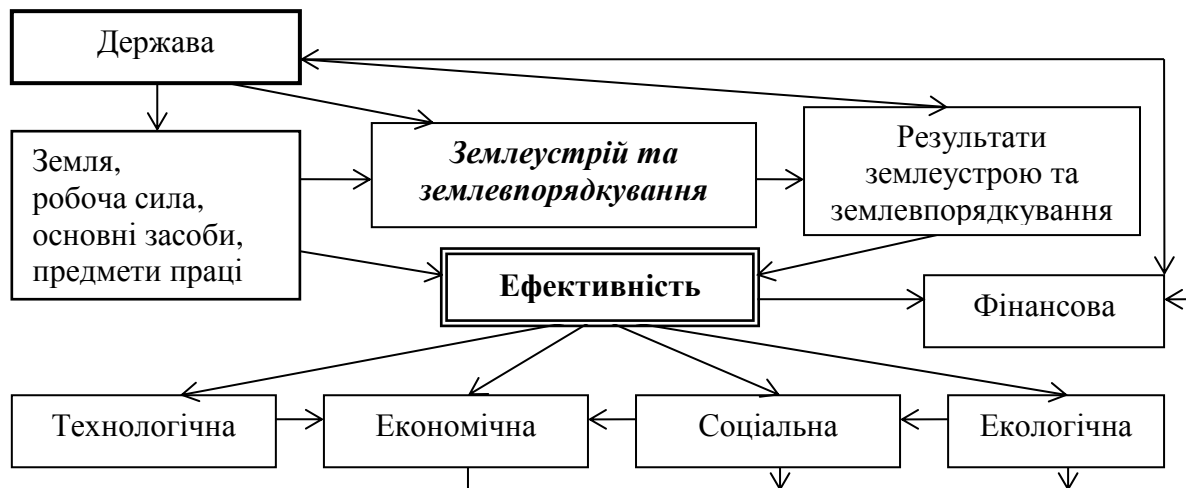


Рис. 1. Формування ефективності землеустрою та землепорядкування і взаємозв'язок між її видами [2, 3, 4]

Як видно, вплив держави на формування ефективності землеустрою та землепорядкування (через *землепорядні заходи та дії*), земельні відносини і процес організації використання й охорони земель, результати землекористування (через *землепорядні проектні рішення, запроєктовані заходи щодо охорони земель, проектування екологічної мережі, територій природно-заповідного фонду, стимулювання використання й охорони земель*) є переважаючим. При цьому технологічна ефективність визначає рівень економічної, а остання, у свою чергу, – всіх інших видів ефективності.

Економічна ефективність тієї чи іншої господарської форми використання землі в соціально орієнтованій ринковій економіці розглядається у взаємозв'язку із загальною

ефективністю, що являє собою врахування та оцінку впливу багатьох чинників. Вона здатна визначити контури тієї економічної ніші в ринковому просторі, яку і повинна зайняти ця форма. Ефективність використання земель у господарствах з різною земельною власністю залежить від підвищення продуктивності праці, посилення режиму економії, зростання інтенсифікації виробництва, використання внутрішніх резервів і можливостей сільгоспвиробництва і, особливо, раціонального використання землі. Стосовно землекористування або землеволодіння раціональність передбачає доцільність виробничого і невиробничого використання землі із застосуванням інтенсивних та екстенсивних факторів, що забезпечують постійне підвищення родючості ґрунту. Але інтенсивні чинники не

повинні призводити до зниження родючості земель та виведення їх із сільськогосподарського виробництва. Доцільно розрізняти соціально-економічну (*суспільну*), економічну (*господарську*), екологічну, соціальну та іншу ефективність використання землі незалежно від її форми власності. Поняття соціально-економічної (*суспільної*) ефективності використання землі більш широке порівняно з економічною,

оскільки вона охоплює не тільки економічні, але й соціальні результати, що досягаються на основі найбільш раціонального використання землі та інших природних ресурсів [5].

На основі викладеного пропонуємо комплексне розуміння ефективності (ефекту) системи землеустрою та землевпорядкування через систему критеріїв та показників її оцінки (рис. 2).

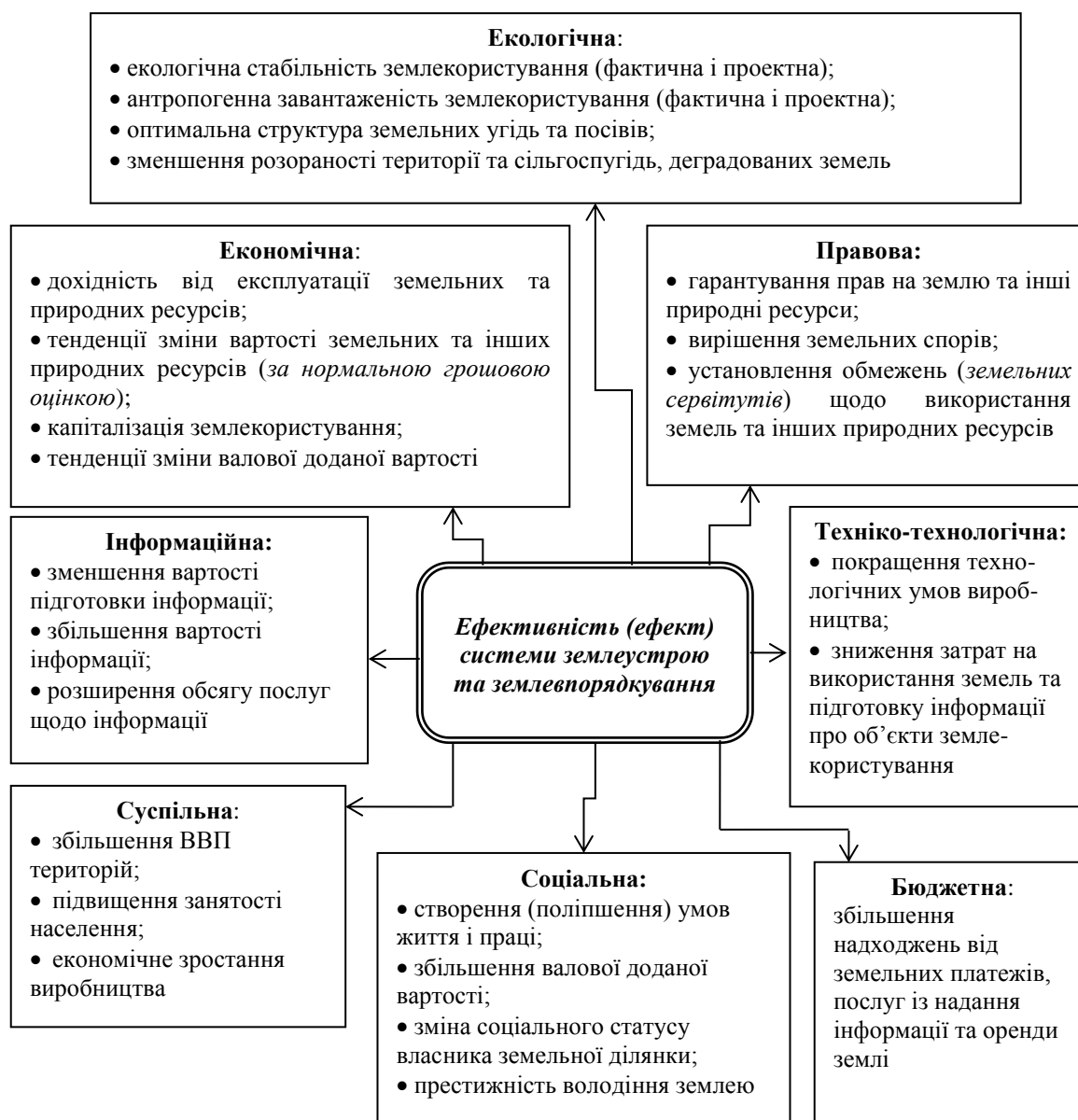


Рис. 2. Логічно-смысловая схема системи критеріїв та показників оцінки ефективності землеустрою і землевпорядкування

Таким чином рекомендовано екологічну ефективність оцінювати за критеріями антропогенного навантаження землекористування, відтворення якості земельних ресурсів та гармонізації (збалансованості) землекористування;

соціальну – за продуктивністю і мотивацією, сталістю (збалансованістю) його розвитку; економічну – за землевіддачею, ефективністю і капіталізацією землекористування. При цьому економічна ефективність землеустрою та

землепорядкування є залежною від екологічної та соціальної і характеризує забезпечення приросту земельної ренти та капіталізації землекористування за рахунок раціонального використання землі.

**Висновки.** Обґрунтовано, що одним із чинників досягнення ефективного використання землі є врахування й оцінка специфічних природних, правових та інших умов організації використання як окремо оброблюваної ділянки, так і їх сукупності, оскільки навіть у межах землекористування одного господарства є землі з різним рівнем природної та економічної родючості, що впливає на результати виробництва. Використання угідь, наприклад у сільському господарстві, оцінюють, зазвичай, за фактичним обсягом виходу валової продукції з одиниці площі, однак ці дані не відображають рівень та ефективність землекористування в аграрних формуваннях, адже їх результати залежать не тільки від якості земель, а й інших факторів організації цього процесу. Саме зазначене спричиняє потребу формування системи критеріїв та показників оцінки ефективності землеустрою і землепорядкування, у зв'язку з чим розроблено її логічно-смыслову схему, яка включає екологічну, економічну, правову, інформаційну, техніко-технологічну, суспільну, соціальну та бюджетну підсистеми.

#### **Список використаних джерел**

1. Третяк А.М. Землеустрій в Україні: впорядкування землеволодінь і землекористувань та організація території сільськогосподарських підприємств : [монографія] / А.М. Третяк, В.М. Третяк. – Херсон : Грін Д.С., 2016. – 200 с.
2. Андрійчук В.Г. Ефективність діяльності аграрних підприємств: теорія, методика, аналіз : [монографія] / В.Г. Андрійчук. – К. : КНЕУ, 2006. – 292 с.
3. Зось-Кіор М.В. Управління земельними ресурсами аграрного сектору економіки України в контексті глобалізації : дис. ... доктора екон. наук : 08.00.06 / Микола Валерійович Зось-Кіор. – Запоріжжя, 2016. – 530 с.
4. Капінос Н.О. Еколого-економічні засади розвитку землеустрою на місцевому

рівні : дис. ... кандидата екон. наук : 08.00.06 / Наталія Олександрівна Капінос. – К., 2018. – 262 с.

5. Соломкина Л.Г. Организационно-экономические основы использования земель в новых условиях хозяйствования (на примере хозяйств Юга Ростовской области) : дис. ... кандидата екон. наук : 08.00.05 / Людмила Георгиевна Соломкина. – Новочеркасск, 1998. – 160 с.

#### **References**

1. Tretiak, A.M., & Tretiak, V.M. (2016). *Zemleustrii v Ukraini: vporiadkuvannia zemlevolodin i zemlekorystuvan ta orhanizatsiia terytorii silskohospodarskykh pidpriemstv* [Land management in Ukraine: land ownership and land tenure improvement and agricultural enterprises territory organization]. Kherson: Hrin D.S [in Ukrainian].
2. Andriichuk, V.H. (2006). *Efektivnist diialnosti ahrarnykh pidpriemstv: teoriia, metodyka, analiz* [Agricultural enterprise effectiveness: theory, methodology and analysis]. Kyiv: KNEU [in Ukrainian].
3. Zos-Kior, M.V. (2016). *Upravlinnia zemelnymy resursamy ahrarnoho sektora ekonomiky Ukrainy v konteksti hlobalizatsii* [Ukraine economy agrarian sector land resources management in the context of globalisation]. *Doctoral dissertation*. Zaporizhzhia: ZNU [in Ukrainian].
4. Kapinos, N.O. (2018). *Ekoloho-ekonomichni zasady rozvytku zemleustroi na mistsevomu rivni* [Ecological and economic principles of land management development at the local level]. *PhD dissertation*. Kyiv: State Ecological Academy of Postgraduate Education and Management [in Ukrainian].
5. Solomkina, L. H. (1998). *Organizatsionno-ekonomicheskie osnovy ispolzovaniya zemel v novyih usloviyah hozyaystvovaniya (Na primere hozyaystv Yuga Rostovskoy oblasti)* [Organisational and economic basis of land use at the new management conditions (On the example of households of the south of Rostov region)]. *PhD dissertation*. Novocherkassk: Novocherkassk State Ameliorative Academy [in Russian].

Стаття надійшла до редакції 7 лютого 2019 року