СОЦІОЛОГІЧНІ ДОСЛІДЖЕННЯ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ SOCIOLOGICAL RESEARCH OF LAND RESOURCE MANAGEMENT

У статті адаптовано використання соціологічних досліджень для управління земельними ресурсами на різних рівнях територіально-галузевого розподілу. Виявлено, що визначальною під час прийняття управлінських рішень щодо використання земельних ресурсів у певній галузі національної економіки стає поряд із правовою базою експертне рішення управлінців. Метою дослідження є адаптація соціологічних досліджень в управління земельними ресурсами на державному рівні, рівні об'єднаних територіальних громад. Результатом дослідження є визначення обсягу опитуваних респондентів та розроблення анкети для проведення соціологічного дослідження серед визначених категорій управлінського персоналу. Доведено, що формування територіального продукту залежить від територіально-галузевого спрямування розвитку об'єднаної територіальної громади. Розкрито, що соціологічні дослідження є сучасним методом розроблення стратегії об'єднаної територіальної громади та показують активні, пасивні, ризиковані та перспективні боки управлінської діяльності.

Ключові слова: об'єднана територіальна громада, анкета, респондент, соціологічне дослідження, земельні ресурси.

В статье адаптировано использование социологических исследований для управ-

ления земельными ресурсами на различных уровнях территориально-отраслевого распределения. Выявлено, что определяющим при принятии управленческих решений по использованию земельных ресурсов в определенной отрасли экономики становится рядом с правовой базой экспертное решение управленцев. Целью исследования является адаптация социологических исследований в управление земельными ресурсами на государственном уровне, уровне объединенных территориальных общин. Результатом исследования является определение объема опрошенных респондентов и разработка анкеты для проведения социологического исследования среди определенных категорий управленческого персонала. Доказано, что формирование территориального продукта зависит от территориально-отраслевого направления развития объединенной территориальной общины. Раскрыто, что социологические исследования являются современным методом разработки стратегии объединенной территориальной общины и показывают активные, пассивные, рискованные и перспективные стороны управленческой деятельности.

Ключевые слова: объединенная территориальная община, анкета, респондент, социологическое исследование, земельные ресурсы.

УДК 332.2.01

<https://doi.org/10.32843/infrastruct35-7>

Гаража О.П.

к.е.н., доцент кафедри управління земельними ресурсами та кадастру
Харківський національний аграрний
університет імені В.В. Докучаєва

The article uses the use of sociological research to manage land resources at different levels of territorial and sectoral distribution. It is revealed that the expert decision of the managers becomes decisive in making managerial decisions regarding the use of land resources in a certain branch of the national economy. The purpose of the study is to adapt sociological research to land management at the state level, the level of united territorial communities. The result of the study is to determine the volume of respondents and to develop a questionnaire for conducting a sociological survey among certain categories of management personnel. It is proved that the formation of a territorial product depends on the territorial-sectoral direction of development of the united territorial community. It is revealed that sociological research is a modern method of developing a strategy of a united territorial community, showing the active, passive, risky and possible sides of management. It is determined that new trends in land management are a reaction to the crisis in public administration, which was based on centralization, bureaucracy, hierarchy, was characterized by spending policy of the state and lost the confidence of the population. It is established that the rethinking of theoretical provisions of public administration has absorbed the basics of business management in a market economy. The institutional framework for reforming land relations renews public land management, balancing the interests of private property and society, restoring public confidence, opening up access to land information, creating transparent conditions for the land market. It has been proved that land issues as a natural and public good, the impact of European integration processes on land use formation, the risk of loss of territories, development scenarios and the creation of a land market will remain problematic issues. It is proved that the main scientific positions of the research are grouped in four modules: theoretical, methodological, analytical and synthetic (applied), which reveal specific scientific problems of institutional management of land resources at different levels of territorial and sectoral distribution.

Key words: united territorial community, questionnaire, respondent, sociological survey, land resources.

Постановка проблеми. Нові течії в управлінні земельними ресурсами є реакцією на кризові явища в державному управлінні, яке ґрунтувалося на централізації, бюрократії, ієрархічності, характеризувалося витратною політикою держави та втратило довіру населення. Переосмислення теоретичних положень державного управління увібрало основи управління бізнесом у ринковій економіці. Інституціональний каркас реформування земельних відносин оновлює державне управління земельними ресурсами, збалансовуючи інтереси приватної власності та суспільства, повертаючи довіру населення, відкриваючи доступ до земельної інформації, створюючи прозорі умови для ринку земель. Проблемними питаннями залишаються оцінка землі як природного і суспільного

блага, вплив євроінтеграційних процесів на формування землекористування, небезпека втрати територій, сценарії розвитку та створення земельного ринку. Для їх успішного вирішення необхідно передбачити варіанти трактування та розуміння інституціональних форматів управління земельними ресурсами.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Сучасні дослідження управління земельними ресурсами можна звести до трьох напрямів: методи, що засновані на прозорому підході (К. Дайнінгер, Д. Нізалов, І. Лукомська, О. Юхновський, А.Г. Мартин, С. Біленко, А. Кошель, К. Гільген, У. Майер-Еверлог, Є.О. Романенко); методи, що висвітлюють ринковий підхід (О.І. Гуторов, М.П. Мартинюк, В.Г. Андрійчук, Ю.О. Лупенко,

О.В. Ходаківська, В.Є. Данкевич, В.Я. Месель-Веселяк, М.М. Федоров); методи, що ґрунтуються на інституціональному підході (Г.І. Шарий, О.І. Дребот, О.І. Фурдичко, А.М. Третяк, М.А. Хвесик, О.Г. Шпикуляк, В.А. Голян, К.М. Дзюбак та ін.). Удосконалення потребує адаптація соціологічного методу до аналізу управління земельними ресурсами за територіально-галузевого розподілу.

Постановка завдання. Метою дослідження є впровадження соціологічних досліджень до управління земельними ресурсами на різних рівнях територіально-галузевого розподілу.

Виклад основного матеріалу дослідження. Під час проведення наукового дослідження управління земельними ресурсами висувуються припущення або здогадки (гіпотези), які в подальшому або доводяться у встановлений факт, або спростовують до помилкових стверджень. Розуміння управлінських явищ і процесів, які становлять систему поглядів і визначають єдиний задум, створює концепцію управління земельними ресурсами, яка використовує певний масив знань для пояснення та пошуку закономірностей шляхом перевірки фактів та пізнавальних меж. Концепція дослідження – система початкових теоретичних положень, яка є основою дослідницького пошуку. У процесі наукового пошуку прийняті початкові положення перевіряють, розвивають, коригують, за необхідності – відкидають (зміна або модернізація концепції) [1, с. 1]. Вона, по суті, призначається для визначення ключових напрямів діяльності, технологій і пріоритетів розвитку на довгострокову перспективу, що групуються в управлінську конструкцію, яка за змістом наповнена можливими

варіантами переходу від поточного до бажаного стану об'єкта управління.

Основні наукові позиції дослідження згруповані у чотири модулі: теоретичний, методологічний, аналітичний та синтетичний (прикладний), які розкривають конкретні наукові завдання інституціонального управління земельними ресурсами на різних рівнях територіально-галузевого розподілу. Економічна наповненість підтверджується вичерпним розглядом одержаних результатів. Прозорість необхідна для своєчасного виявлення проблем. Вона потрібна для ухвалення політичних рішень і для їх скеровування. Так, наприклад, для ухвалення політичних рішень у сфері політики на ринку землі необхідно мати у своєму розпорядженні всеохоплюючі, актуальні та відмінні за якістю дані про рух цін та обсягів на ринках земель [2] (рис. 1).

У процесі введення земель державної власності до економічного обігу необхідно вирішити питання стосовно додержання законності, прозорості та прогнозованості у діяльності держави. Індикатором здатності держави організувати впровадження урядової програми з прозорого управління з мінімальними трансакційними витратами є ефективність. Для досягнення запланованого рівня прозорості цін продажів прав оренди земельних ділянок та в майбутньому купівельних цін, поступового накопичення бази даних про результати оцінки, публічного представлення відповідних даних потрібна незалежна інституція, на яку тільки закон покладає певні зобов'язання, наприклад моделлю може бути незалежний комітет експертів, який буде запобігати «нездоровому перерозподілу земель» [3, с. 47]. Отже, потрібне забезпе-

Рис. 1. Економічна наповненість дослідження управління земельними ресурсами

чення «доброго управління», яке передбачає, що витрати на послуги (занесення до реєстрів, нотаріальне засвідчення) для ринкових агентів мають бути доступними і посилюються, що буде сприяти активізації діяльності земельного ринку. Створення аграрно-політичної моделі ґрунтується на чіткому розподілі підприємств за розмірами, формою власності, розвитком сільської інфраструктури, охороною навколишнього середовища (аглоландшафтів, ґрунтів, довкілля, природи).

Ринковий підхід до управління земельними ресурсами розглядає земельні відносини як складову частину виробничих відносин, які посідають особливе місце в суспільному виробництві й потребують цілеспрямованої координації дій, адекватних формам власності на землю, формам господарювання на ній та способам використання землі в усіх галузях економіки [4, с. 128]. Отже, використання земельних ресурсів забезпечується цілеспрямованим управлінням, що продукує процес регулярного розвитку земельних відносин, модернізацію землеволодінь та землекористувань, територіальний землеустрій та внутрішньогосподарське землевпорядкування господарств, оптимізацію розподілу земель між галузями національної економіки, раціональності, підвищення продуктивності та ефективності використання земель й їх охорони. Невід'ємною умовою прозорого земельного ринку є комплексна система захисту всіх прав та обов'язків власників і користувачів земельних ділянок. Гарантувати такий захист неможливо без наявності дієвої системи державного кадастру у вигляді Єдиної системи державної реєстрації речових прав на нерухомість [5, с. 283].

Інституціональний підхід розглядає інститути як правила, механізми, що забезпечують їх виконання, і норми поведінки, які структурують повторювані взаємодії між людьми. Таким чином, інститути обмежують і визначають спектр альтернатив, доступних економічним агентам відповідно до неокласичної теорії [6, с. 73]. Вплив формальних та неформальних інститутів на управління земельними ресурсами влучно описаний висловом Д. Норда з приводу того, що «економічні процеси підпорядковуються писаним законам і правилам власності». Однак навіть у самих розвинених економіках формальні правила становлять невелику (хоча й дуже важливу) частину тієї сукупності обмежень, які формують ситуацію вибору, що стоять перед нами; нескладно побачити, що неформальні правила пронизують усе наше життя [6, с. 74]. До найважливіших функцій управління земельними ресурсами необхідно віднести збалансування співвідношення впливу формальних і неформальних інститутів, коли земельні агенти в ході прийняття управлінських рішень орієнтуються на конструкції минулого досвіду. Протиірччя в управлінні земельними ресурсами між формаль-

ними і неформальними інститутами виникло через непідготовленість свідомості земельних агентів та нав'язування ринкового господарювання, швидким зростанням недовіри уряду. Це спричинило формування стійких неформальних інститутів, що перешкоджають розвитку аграрної сфери, проведенню реформ, обмеженості в реалізації проектів держави. В інституціональному підході до оцінки управління земельними ресурсами особливе місце посідають методи з використанням вартісних показників, тому що вони показують головну ціль підприємницької діяльності фірми – одержання прибутку. При цьому встановлені інституціональні рамки перетворюють земельні ресурси на земельний капітал у контексті галузевого виробництва, яке характеризується двома взаємозалежними показниками: виходом продукції в натуральних, вартісних та синтетичних показниках та витратами ресурсів.

Системне застосування прозорого, ринкового та інституціонального підходів до дослідження нового управління земельними ресурсами дає змогу створити єдиний методологічний комплекс. Отже, методологія дослідження управління земельними ресурсами – це комплекс принципів та підходів, методів та моделей аналізу, передбачення розбудови управлінських процесів і об'єктів національної економіки. Для дослідження розвитку управління земельними ресурсами потрібно застосовувати загальнонаукові принципи, що містять такі підходи: діалектичний, системний, структурно-функціональний, ситуаційний, інституціональний. Також використовувати загальнонаукові методи: загальнологічні (аналіз та синтез, індукція та дедукція, узагальнення, абстрагування), методи емпіричного дослідження (спостереження, опис, порівняння, групування); методи теоретичного дослідження (формалізація, моделювання, статистика); метод систематизації наукових знань (типологізація, класифікація); спеціальні методи (соціально-психологічні, економічні, правові, землевпорядні, організаційно-адміністративні, громадські), серед яких виділяють новітні методи (геоінформаційні технології, програмно-інформаційні). Сучасна концепція дослідження управління земельними ресурсами повинна базуватися на взаємозв'язку між економіко-аналітичними методами та філософсько-науковими принципами.

У цьому дослідженні запропоновано методологію дослідження управління земельними ресурсами в національній економіці, яка базується на методах оцінки наявного стану землекористувань у різних галузях економіки, реалізації права власності, позиції поступового вирішення проблемних питань з урахуванням інституціональних, інтелектуальних чинників у процесі економічної, екологічної та соціальної характеристики об'єкта управління. У методології даного дослідження виділено такі ключові

моменти: розроблення методичних підходів до створення прозорого управління ринковим обігом земельних ділянок (особливо сільськогосподарського призначення), виявлення взаємозв'язків між дохідністю земель та управлінськими рішеннями стосовно віднесення земельної ділянки до тієї чи іншої категорії земель під час залучення до господарського обігу в певній галузі національної економіки, створення міцної інституціональної бази для управління різними категоріями земель із додержанням економічних, екологічних, правових, соціальних чинників.

Новітніми методами в методології даного дослідження управління земельними ресурсами на різних рівнях територіально-галузевого розподілу виділено такі:

1) метод коефіцієнтів та стандартизації показників (для розрахунку відмінності між показниками дохідності територій, залучених у різні галузі національної економіки);

2) застосування аналізу для визначення створення інституціональних напрямів управління земельними ресурсами в умовах децентралізації влади;

3) інтегральний метод (розроблення оцінки управління земельними ресурсами за великою кількістю характеристик, що зводить багатомірні статистичні показники об'єкта управління в єдиний інтегральний показник);

4) метод експертних оцінок для прогнозування та оцінки майбутніх результатів дій на основі прогнозів спеціалістів та фахівців у досліджуваному питанні.

Виявлення індикаторів розвитку управління земельними ресурсами на регіональному рівні сприяє розробленню заходів з удосконалення земельних відносин для земель різного цільового

призначення, що, як наслідок, поліпшить управління земельними ресурсами на національному рівні та дасть змогу досягти цілей прозорості та відкритості. У дослідженні пропонується органам місцевого самоврядування використовувати індикатори, що впроваджують сучасні ефективні практики управління районних та міських рівнів зі схожими обставинами регулювання земельних відносин, оцінити стан управління різними категоріями земель і розвивати пріоритетні дохідні галузі національної економіки (табл. 1).

Індикатори мають охоплювати два аспекти: моніторинг управління в процесі формування сталого розвитку суспільства та дохідність земель у різних галузях економіки з урахуванням параметрів ефективності їх функціонування. Оцінювання суспільних відносин щодо використання земельних відносин передбачає характеристику всіх видів землекористування, виробничого потенціалу галузей відповідно до порівняння доходу та витрат на різних категоріях земель, урахування економічних, інтелектуальних, соціальних, політичних боків прав власності (використання, володіння, розпорядження) земельними ресурсами, аналіз альтернативних варіантів використання земельної ділянки з метою її найбільш ефективного використання, прогнозування оцінки організації управлінського рівня. Індикатори оцінки розвитку нового управління земельними ресурсами у різних галузях економіки розроблені для оцінки ефективності регулювання земельних відносин між землевласниками/землекористувачами різних форм власності і господарювання та державою. Запропоновані індикатори стають інноваційним важелем з оцінки стану управління земельними

Таблиця 1

Індикатори оцінки розвитку прозорого управління земельними ресурсами

Індикатор	Управлінська ознака
Дані про рух цін та обсяг на ринках земель	ухвалення політичних рішень у сфері політики на ринку земель
Відомості про права власності	раціональний розподіл земель між галузями національної економіки
Відомості про діяльність інституцій, що працюють на ринку	конкурентоспроможність та відсутність монополізації
Уніфікована діяльність адміністративного апарату	однакове ставлення держави до всіх громадян, довіра громадян до влади, правовий фундамент суспільства
Корупційно нестійкі сфери	виявлення низки сфер управління, яким загрожує корупція
Процедури зміни цільового призначення	перехід від «ручного управління» до планувального управління згідно з документацією, а стимулювання землекористувачів здійснювати ставками земельного податку
Публічні аукціони	надання прав оренди на публічних засадах через Інтернет і оприлюднення результатів на сайтах
Оціночні показники	бонітування, економічна та грошова оцінка земельних ділянок різного цільового призначення
Орендна плата	визначення ставок орендної плати шляхом проведення відкритих електронних земельних аукціонів
Економічні показники галузей	привабливі та дохідні галузі для інвестування
Оподаткування	кількість та склад платників податків у розрізі юридичних та фізичних осіб різного цільового використання показує найнеефективніші ринкові землекористування і стимулює до їх розвитку

ресурсами на локальному рівні, що може бути застосований органами місцевого самоврядування об'єднаних територіальних громад, зацікавленими інвесторами та окремими громадянами для ідентифікування конфліктних питань у різних сферах галузевих землекористувань, умов їх володіння та розпоряджання, підвищення інвестиційної привабливості.

Соціологічні дослідження на базі анкетування та експертного опитування є одним із прогностичних джерел одержання інформації про об'єкт управління та шляхи його розбудови. Метод експертних оцінок ґрунтується на опитуванні експертів і обробці інформації, одержаної в результаті анкетування досвідчених спеціалістів та фахівців галузі на основі гіпотези, що у більшості опитуваних спеціалістів або землевласників та землекористувачів наявні глибокі знання про напрями вирішення проблемних питань дослідження. У практиці соціологічних досліджень залучаються багато науковців та проводяться масштабні анкетні опитування населення стосовно володіння, розпорядження та ефективності використання земель. Поряд із цим недостатньо вивчено регіональну специфіку прийняття управлінських рішень власниками земельних ділянок та землекористувачами з урахуванням інституціональних, інтелектуально-інформаційних, соціальних, економічних, екологічних чинників.

Соціологічне дослідження базувалося на спеціальній інформації про регіон дослідження та поглядах землевласників, землекористувачів, керівників сільськогосподарських підприємств, працівників об'єднаних територіальних громад, керівників управлінь агропромислового розвитку, спеціалістів Держгеокадастру, фахівців-землепорядників Інституту землеустрою. За методикою Б.Є. Грабовецького типовими етапами проведення соціологічного дослідження виділено: перший – постановка проблеми та вибір об'єкта дослідження; другий – розроблення опитувальної анкети; третій – організація анкетного опитування; четвертий – аналіз результатів експертного опитування [7, с. 59]. Експерти аналізують регіони, відбирають із них ті, які мають максимальне вираження досліджуваної проблематики, і визначають їх об'єктом дослідження. Під час розроблення анкети необхідно всебічно охоплювати проблему дослідження, а вибірку сукупність необхідно створювати так, щоб вона якомога точніше відзеркалювала генеральну сукупність.

Проводячи соціологічне дослідження, необхідно звертати увагу на особливості розвитку ринкових земельних відносин на різних категоріях земель. На землях природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення ринок земель (оренди, купівлі-продажу) відсутній. Специфічне використання земель цієї категорії, яка зумовлює високу суспільну цінність цих земель для майбут-

ніх поколінь, не узгоджується з корисністю для підприємницької діяльності, тому що має широкі інституціональні обмеження і жорстке державне регулювання, навіть не сприяє його започаткуванню. *Землі історико-культурного призначення.* Ринок земель (оренди, купівлі-продажу) відсутній. У державній власності знаходиться 7,5 тис га. Хоча ці землі можуть перебувати у приватній власності, вони знаходяться під особливим контролем та захистом держави. Формування ринку земель має відбуватися у напрямі оренди та концесії з метою поширення історично-культурних знань та реконструкції і реставрації історичних об'єктів за рахунок коштів інвесторів. *Землі лісогосподарського призначення.* Ринок земель відсутній. Усі землі державної власності і передані лісогосподарським підприємствам у постійне користування. *Землі водного фонду.* Ринок земель відсутній. У державній власності перебуває 99,1%, а 0,9% – у комунальній власності. Лише 0,9% передано на умовах оренди користувачам. У 2018 р. середньозважена річна плата за оренду 1 га для рибогосподарських потреб становила 3 653,68 грн, або 111,14 євро. Потрібно активізувати ринок оренди земель водного фонду.

Землі оздоровчого призначення. Землі курортів мають унікальність та невідторжність природних лікувальних ресурсів і перебувають у державній (6,3 тис га) і приватній (0,3 тис га) власності. Держава забороняє навіть передачу у власність і оренду земельних ділянок у зоні гірничо-санітарної охорони для діяльності, що відмінна від відпочинку населення або не пов'язана з охороною природних лікувальних властивостей території. Фінансування санаторно-курортних закладів відбувається за рахунок держави в малих розмірах, які не забезпечують їх належного розвитку, що відповідає сучасному європейському рівню. Для формування сприятливого інвестиційного середовища необхідно розвивати ринок земель у напрямі довгострокової оренди, концесії. *Землі рекреаційного призначення.* Ринок цих земель характеризується низькою активністю та слаборозвиненістю, проте високими цінами продажу (у 2017 р. вартість 1 га земельної ділянки, наданої для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення, дорівнювала 168 575 грн/га, а для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури вартість 1 га становила 1 694 000 грн/га). Рекреаційна галузь знаходиться нині в занепаді, одним із напрямів її відродження стає створення прозорого ринку земель як купівлі-продажу, так і оренди.

Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення. Ринок земель транспорту, зв'язку слаборозвинений, оборони – відсутній. Ринок земель промисловості характеризується середнім рівнем розвиненості. *Землі житлової та громадської*

забудови. У нашій державі вважається найбільш розвиненим і водночас активним у сфері оренди і купівлі-продажу. У структурі трансакцій переважають купівля-продаж – 36,8% та спадкування – 26,8%, середній рівень займають оренда – 19,2% та міна-дарування – 15,4%, а найменший – іпотека – 1,8% та емфітевзис – 0,03% [8, с. 4]. *Землі сільськогосподарського призначення.* Офіційно ринок земель відсутній. В Україні діє мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення до 01.01.2020. До відкриття ринку земель необхідно розробити та ухвалити Закон України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», який Земельній комісії Верховної Ради України доручили розробити до 01.03.2019. Не допускається купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності та земельних ділянок, які перебувають у власності громадян і юридичних

осіб, для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, а також земельних часток (паїв) [9, с. 355]. Ділянки для ведення особистого селянського господарства, підсобного господарства, садівництва та городництва (6% сільськогосподарських земель) не підпадають під дію мораторію на землю, тому вони офіційно куплені, продані або передані в іпотеку.

В.Є. Данкевич говорить про те, що ринок аграрних земель в Україні вже є, і він перекошений у бік оренди. Його туди «перекосив» мораторій. До цього додаються ще й кошти на утримання штатних працівників, які займаються їх обслуговуванням. Схемою ринку є укладення договору оренди на 49 років або договору на спільний обробіток. До 2015 р. передача відбувалася на безконкурентних засадах, а після – на аукціонах. Наступною тінювою схемою є укладення договору емфітевзису, де не прописують часові обмеження (з 01.01.2019 визна-

Таблиця 2

Узагальнена чисельність респондентів Східно-Центрального регіону України

Пор. №	Назва категорії	Галузеві фахівці	Органи місцевого урядування	Держгеокадастр	Всього
1	землі сільськогосподарського призначення	25	9	9	43
2	землі житлової та громадської забудови	23	9	9	41
3	землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення	17	9	9	35
4	землі оздоровчого призначення	13	9	9	31
5	землі рекреаційного призначення	16	9	9	34
6	землі історико-культурного призначення	14	9	9	32
7	землі лісгосподарського призначення	18	9	9	36
8	землі водного фонду	11	9	9	29
9	землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	8	9	9	26
	Всього	145	81	81	307

Таблиця 3

Розрахунок довірчого інтервалу для опитуваної сукупності респондентів

Пор. №	Назва категорії	Галузеві фахівці, осіб	Органи місцевого урядування, осіб	Держгеокадастр, осіб	Всього, осіб	Респонденти, осіб	Довірчий інтервал*, %
1	землі сільськогосподарського призначення	503	169	171	843	43	2,9
2	землі житлової та громадської забудови	453	169	171	793	41	2,969
3	землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення	341	169	171	681	35	3,21
4	землі оздоровчого призначення	267	169	171	607	31	3,41
5	землі рекреаційного призначення	323	169	171	663	34	3,26
6	землі історико-культурного призначення	272	169	171	612	32	3,36
7	землі лісгосподарського призначення	356	169	171	696	36	3,17
8	землі водного фонду	212	169	171	552	29	3,53
9	землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	167	169	171	507	26	3,73
	Всього	2894	1521	1539	5954	307	1,08

чили 50 років) і передане право користування, яке можна продавати чи успадкувати. Іншими схемами є укладання договорів дарування, міни, договорів «минулою датою», боргу по фіктивності, іпотека. Нині широке обговорення в політичних, громадських, наукових колах проводяться навколо питання про його відміну. Невизначеність стосовно ринку земель сільськогосподарських земель спровокувала появу механізмів переходу прав на земельні ділянки в обхід мораторію, що, наприклад, призвело до активізації такого інституту, як емфітевзис, і викликало масові обурення серед фермерів та дрібних землекористувачів. Багато фахівців різного спрямування висловлюють діаметрально протилежні думки щодо доцільності запровадження ринку земель, механізмів його регулювання та можливих наслідків [8, с. 5].

Для дослідження стану та перспектив розвитку управління за територіально-галузевим розподілом Східно-Центрального регіону України проведений розрахунок чисельності респондентів, які необхідно опитати для одержання інформа-

ції. Репрезентативна інформація представлена у дев'яти групах категорій земель за цільовим призначенням і пріоритетної галузі в обсязі 26–43 опитування респондентів. Респонденти були поділені на чотири групи: перша – працівники державної обласної та районної адміністрації за галузевими відділами, які відповідають певній категорії земель; друга – працівники Держгеокадастру; третя – працівники у сфері земельних відносин органів місцевого самоврядування; четверта – працівники Держлісагентства та РОВР (табл. 2).

Сукупність проведених вибірок становить 307 респондентів, для яких надійність вибірки – 95% і довірчий інтервал – 2,9–3,73%. Отже, під час проведення соціологічного опитування виявляється надійний рівень даних стосовно майбутнього розвитку управління земельними ресурсами на заключному етапі реформаторських дій. Довірчий інтервал взятий на рівні 5% за довірчої ймовірності 95% (табл. 3).

Для проведення соціологічного дослідження стану та перспектив управління земельними ресурсами розроблено анкету:

УНІВЕРСАЛЬНА АНКЕТА ОПИТУВАННЯ ЕКСПЕРТІВ

«Аналіз та перспективи управління земельними ресурсами»

Будьте ласкаві відповісти на питання щодо розбудови земельних відносин на різних категоріях земель за цільовим призначенням (1. землі сільськогосподарського призначення; 2. землі житлової та громадської забудови; 3. землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; 4. землі оздоровчого призначення; 5. землі рекреаційного призначення; 6. землі історико-культурного призначення; 7. землі лісгосподарського призначення; 8. землі водного фонду; 9. землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення) у анкеті анонімного типу, які будуть застосовані тільки в наукових цілях.

Укажіть категорію земель за цільовим призначенням

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☐ 6 ☐ 7 ☐ 8 ☐ 9

ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ ПРО РЕСПОНДЕНТА

1. Укажіть Ваше положення у сфері земельних відносин:

- ☐ Працівник Держлісагентства, РОВР, ін. ☐ Працівник Держгеокадастру
☐ Державний службовець адміністрації ☐ Представник органів місцевого самоврядування

2. Як Ви відноситеся до земельної ділянки цієї категорії?

- ☐ Власник ☐ Не маю ділянки
☐ Користувач ☐ Планую стати власником

3. Який маєте вік?

- ☐ 18–29 років ☐ 40–49 років
☐ 30–39 років ☐ Більше 50 років

БЛОК 1 «Аналіз використання земель»

4. Визначте ступінь раціонального використання земель даної категорії:

- ☐ Висока ☐ Задовільна
☐ Середня ☐ Низька

5. Оцініть рівень державної підтримки раціонального використання та охорони земель:

- ☐ Високий ☐ Задовільний
☐ Середній ☐ Низький

6. Дайте оцінку екологічному стану земель:

- ☐ Найкращий ☐ Середній
☐ Добрий ☐ Низький

7. Охарактеризуйте дії з усунення недоліків сучасного землекористування:

☐ Встановлення меж	☐ Обґрунтування розміру землекористування
☐ Розроблення документації із землеустрою	☐ Розроблення та оновлення галузевої документації

БЛОК 2 «Розвиток земельних відносин»

8. Якій формі власності на землю Ви надаєте пріоритет на даній категорії земель?

☐ Приватна	☐ Комунальна
☐ Державна	☐ Не маю певної думки

9. Яким переважним видам набуття прав на земельну ділянку віддасте перевагу на цій категорії земель?

☐ Оренда	☐ Купівля-продаж
☐ Постійне користування	☐ Не маю певної думки

10. Укажіть ступінь прозорості управління землями цієї категорії:

☐ Високий	☐ Задовільний
☐ Середній	☐ Низький

11. Чи потрібна інвентаризація земель цієї категорії?

☐ Так	☐ Утримався
☐ Ні	☐ Не маю певної думки

БЛОК 3 «Розбудова ринку земель»

12. Чи доцільне впровадження та функціонування ринку земель на цій категорії?

☐ Так	☐ Ні
☐ Не обов'язково	☐ Не маю певної думки

13. Через скільки років можна перепродавати куплену земельну ділянку?

☐ Через 1–5 років	☐ Більше 10 років
☐ Через 6–10 років	☐ Залишу собі

14. Чи має покупець проживати в районі місцезнаходження продаваної земельної ділянки?

☐ Так	☐ Ні
☐ Не обов'язково	☐ Не маю певної думки

15. Чи має встановлюватися максимальна площа ділянки, яка продається у власність однієї людини?

☐ Так	☐ Ні
☐ Не обов'язково	☐ Не маю певної думки

16. Чи повинен мати покупець фахову освіту відповідно до галузі економіки, діяльність якої впроваджується на даній категорії земель?

☐ Так	☐ Ні
☐ Не обов'язково	☐ Не маю певної думки

17. Який пільговий відсоток кредиту повинна надавати держава покупцям земельної ділянки?

☐ 2–3%	☐ Утримався
☐ 4–5%	☐ Не братиму кредит

Наступним видом дослідження є управління на рівні об'єднаних територіальних громад. Головна сутність об'єднання територіальних громад полягає у фінансово-економічній самодостатності, яка зумовлюється існуванням бюджетотворюючих організацій, бази оподаткування та сприятливого інвестиційного середовища, що сприяє побудові економічного фундаменту самостійного господарювання та якості надання послуг населенню на основі застосування електронного врядування та поліпшення інженерно-транспортної інфраструктури. Ґрунтуючись на європейському досвіді, автор пропонується організовувати діяльність громад за двома напрямками: перший включає об'єднання сусідніх громад (органічний), другий ґрунтується на збереженні самостійності громад з визначенням

спільних функцій (функціональний). Критеріями оцінки вдосконалення прямого управління є залучені управлінські підходи, методи, моделі, технології, а опосередкованого – показники підвищення якості життя населення. Пропонується ввести інноваційно-ресурсний інститут, який матиме назву Центр інновацій та ресурсозабезпечення при обласних радах і виконуватиме збір новітніх ідей і реалізацію їх у реальність або перспективний продукт. Він двічі на рік звітуватиме про аналіз актуальних інноваційних розробок у вигляді конференцій або круглих столів, а також надаватиме можливість участі науковців у конкурсах на одержання грантів для вивчення світового досвіду, проводитиме тендери на науково-практичне забезпечення розробок та фінансово-матеріальне забезпечення, прово-

дитиме День успішних проектів, на яких ознайомлюватиме громади з найкращими досягненнями реалізованих новацій за різними напрямками пріоритетів місцевого розвитку. Пропонується будувати сучасну модель управління територіальними громадами на основі партнерства, яке наділяє повноваженнями зацікавлені сторони в управлінському процесі горизонтального рівня та вимагає унікальної системи мотивації, залучення громадян та ухвалення рішень і полягає у міжтериторіальній і громадській співпраці.

Застосування технологій Форсайту збирає всіх стейкхолдерів (громадські та промислові організації, науково-дослідні та неурядові установи тощо) й охоплює міжнародний, державний, регіональний рівні для визначення бажаного образу на основі конкретних стратегій. Інституціональне забезпечення децентралізації на регіональному рівні пропонується проводити центрами розвитку місцевого самоврядування, які організовують і спрямовують трансформаційні процеси згідно з вимогами та фінансуванням за програмою «U-LEAD з Європою». Отже, пропонується інституціонально закріпити перелічені положення у проектах законів «Про адміністративно-територіальний устрій України», «Про місцевий референдум», «Про співробітництво територіальних громад», «Про службу в органах місцевого самоврядування», внести зміни у закони «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про регулювання містобудівної діяльності».

Відповідно до перспективних планів, станом на 01.01.2019 повинно бути створено 1 289 об'єднаних територіальних громад, на практиці їх 876, з яких діючих 806, решта чекають на вибори. У них мешкають 8,3 млн осіб, або 21,1% усього населення держави. Діючи територіальні громади становлять лише 33,9% від загальної кількості територіальних громад країни, більшість яких перебуває у Дніпропетровській (62), Черкаській (54) і Житомирській (53) областях, а меншість – у Закарпатській області (6) (рис. 2).

За період 2017–2018 рр. доходи місцевих бюджетів у 665 об'єднаних територіальних громадах зросли на 61%, з 11,6 млрд. грн до 18,8 млрд грн. Плата за землю зросла з 2,4 до 2,7 млрд грн, або на 12,5%. У структурі податків найбільшу частину займає податок на доходи фізичних осіб – 55,8%, акцизний податок становить 7,5%, плата за землю – 14,6%, єдиний податок – 16,4%, податок на нерухоме майно – 1,9%, інші – 3,8% (рис. 3).

Автором пропонується впровадити податкове зонування території об'єднаних територіальних громад, яке буде охоплювати земельні ділянки не тільки в межах населених пунктів, а й за їх межами. Передбачається створення картографічної основи в геоінформаційній системі з внесенням інформації про площі земельних ділянок із публічної кадастрової карти, межі населених пунктів, економіко-планувальні зони населених пунктів, нормативну грошову оцінку земельних ділянок,

Рис. 2. Динаміка територіальних громад

Джерело: сформовано на основі [10]

Рис. 3. Динаміка доходів місцевих бюджетів

Джерело: сформовано на основі [10]

земель сільськогосподарського призначення з електронного довідника нормативної грошової оцінки. Наступним етапом стає аналіз діяльності підприємств на основі їх фінансово-статистичної звітності, щоб уникнути завеликих та замалих розмірів ставок. Відповідно до законодавства, земельний податок не залежить від результатів господарської діяльності, на практиці під час визначення ставок земельного податку відбувається пряме голосування і господарюючі суб'єкти співвідносять ставку податку з можливостями власної господарської діяльності, щоб не залишитися у збитку. На

третьому етапі встановлюються податкові зони в межах і за межами населених пунктів. На четвертому етапі встановлюються ставки земельного податку і підраховується бюджет місцевої ради. На п'ятому – затвердження ставок і відкриття даних на розгляд громади в онлайн-режимі на сайті ради, щоб кожний мешканець, натиснувши на свою земельну ділянку, відразу одержував інформацію про розмір земельного податку.

Для дослідження управління земельними ресурсами на рівні об'єднаних територіальних громад пропонується анкета:

Анкета експертного опитування

«Територіальний маркетинг в управлінні земельними ресурсами за децентралізації влади»

З метою вивчення територіального маркетингу в управлінні земельними ресурсами пропонуємо Вам долучитися до вивчення проблеми створення та просування територіального продукту об'єднаних територіальних громад. Для цього запрошуємо Вас відповісти на питання анонімної анкети. Одержані дані опитування застосовуватимуть тільки в науковій роботі.

Категорія респондента:

- ☐ спеціаліст відділу | ☐ інженер-землевпорядник об'єднаної територіальної громади
☐ працівник об'єднаної територіальної громади | ☐ інше

Градація чинників впливу територіальної сфери на управління земельними ресурсами (Визначить вагу перелічених чинників, де 10 – градієнт, який надає максимальну оцінку)

Назва чинника	Вага
Нестійкий інтегрований потенціал території	
Наявність природних ресурсів, лікувальних джерел, історико-культурних об'єктів та їх низька вартість	
Стимулювання використання та купівлі територіального продукту	
Приваблення територією успішних фірм, державних замовлень, професіоналів, інвесторів, туристів	
Диференціація території для різних груп споживачів	
Наявність шкідливих виробництв, підприємств, забруднених ландшафтів, недоглянутих територій	
Прогнозування ситуації і можливостей території	
Необлаштовані місця масового відпочинку	
Низький рівень інфраструктурного забезпечення	
Зручна просторова локалізація територіального продукту	
Інше	

Градація чинників впливу галузевої сфери на управління земельними ресурсами (Визначить вагу перелічених факторів, де 10 – градієнт, який надає максимальну оцінку)

Назва чинника	Вага
Точність прогнозування потреб економіки	
Розширення асортименту галузевих послуг	
Слабкий темп створення місцевих товарів та послуг	
Відтік молоді та професіоналів	
Відповідність та сприятливість ціни й якості туристично-рекреаційної послуги потенційного споживача	
Низька спеціалізація територіального продукту	
Зростання бази оподаткування і доходів у місцевий бюджет	
Розвиток туризму, таборів, спортивних закладів	
Пошук дохідних каналів збуту продукції	
Перерозподіл ресурсів для прибуткових галузей і підприємств території	
Інше	

**Градація чинників впливу маркетингової сфери на управління земельними ресурсами
(Визначить вагу перелічених факторів, де 10 – градієнт, який надає максимальну оцінку)**

Назва чинника	Вага
Просування території для здійснення різних проектів	
Націленість на довгостроковий розвиток	
Низька співучасть громадськості у владі та бізнесі	
Нестача фінансових ресурсів	
Підвищення якості і комфортності життя	
Зіставлення цін з аналогічними послугами та курортами за кордоном	
Низька стимуляція попиту публічними заходами (ярмарки, виставки, фестивалі)	
Популяризація та пропаганда територіального продукту	
Неефективна стратегія маркетингового розвитку території	
Сезонний спад ділової активності	
Інше	

**Градація чинників впливу брендингової сфери на управління земельними ресурсами
(Визначить вагу перелічених факторів, де 10 – градієнт, який надає максимальну оцінку)**

Назва чинника	Вага
Створення позитивного іміджу території	
Виявлення потенційних імідж-утворюючих чинників	
Етнічна та релігійна специфіка території	
Низький рівень орієнтації на людину, її потреби і стиль життя	
Демонстрація власних конкурентних переваг на зовнішньому ринку	
Поява нових гравців на ринку територій	
Конкурентоспроможність територій на ринку послуг	
Слабка участь території та суб'єктів у міжнародних, національних та регіональних програмах	
Підвищення рівня культури населення в умовах його сучасної деградації	
Забезпечення безпеки та захищеності гостей, уникнення терактів, міжнаціональних конфліктів	
Інше	

Висновки з проведеного дослідження. Соціологічне дослідження стає сучасним методом дослідження управлінських процесів на різних рівнях територіально-галузевого розподілу. Водночас невірним рішенням залишається утворення системи спостереження за управлінськими рішеннями та аналітичним представленням результатів прийнятих рішень, що стає темою подальших досліджень.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Лук'янець В. Концепції науки. *Філософський енциклопедичний словник*. Київ : Абрис, 2002. 742 с.
2. Гільген К., Маєр-Еверлог У. Прозорість у системі управління землями – досвід Німеччини та опції для України. *Торгово-промислова палата*. URL: <https://uccr.org.ua/press-center/uccr-news/prozorist-u-sistemi-upravlinnia-zemliami-dosvid-nimechchini-ta-optsiyi-dlia-ukrayini> (дата звернення: 10.01.2019).
3. Юхновський О. Прозорість у системі управління землями – досвід Німеччини. *Німецько-український агрополітичний діалог*. Київ – Берлін, 2017. URL: <https://uccr.org.ua/uploads/files/58fdf17a5fbef.pdf> (дата звернення: 10.01.2019).

4. Ясінецька І.А. Особливості раціонального управління земельними ресурсами. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2016. Вип. 8. Ч. 2. С. 127–131.

5. Савчин О.Я. Напрями вдосконалення механізму державного управління ринку земельних ресурсів в Україні. *Науковий вісник НЛТУ України*. 2011. Вип. 21.5. С. 181–187.

6. Норт Д. Институты, институциональные изменения и функционирование экономики. Москва : Фонд экономической книги, 1997. 180 с.

7. Грабовецький Б.Є. Методи експертних оцінок: теорія, методологія, напрямки використання : монографія. Вінниця : ВНТУ, 2010. 171 с.

8. Лупенко Ю.О., Хомаківська О. В. Наукові засади запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. *Економіка АПК*. 2016. № 12. С. 5–15. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/E_apk_2016_12_3 (дата звернення: 10.01.2019).

8. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. *Законодавство України*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n1913> (дата звернення: 10.01.2019).

9. Мораторій на продаж землі: головні аргументи «за» і «проти». *Експрес*. 2017. URL: <https://expres>

online/archive/news/2017/12/22/277656-moratoriy-prodazh-zemli-golovni-argumenty-protu (дата звернення: 10.01.2019).

10. Моніторинг процесу децентралізації влади та реформування місцевого самоврядування станом на 10 січня 2019 року : статистичний збірник. Київ : Міністерство регіонального розвитку, 2019. с. 40. URL: <http://www.minregion.gov.ua/decentralization.gov.ua> (дата звернення: 10.01.2019).

REFERENCES:

1. Luk'yanets V. (2002) Kontseptsii nauky [Concepts of Science]. Filosofs'kyi entsyklopedychnyi slovnyk. Kyiv : Abrys. (in Ukrainian)
2. Hilhen K., Mayer-Everloh U. (2019) Prozorist u systemi upravlinnya zemlyamy – dosvid Nimechchyny ta opsiyi dlya Ukrainy [Transparency in Land Management – German Experience and Options for Ukraine]. Torhovo-promyslova palata. Available at: <https://ucc.org.ua/press-center/ucc-news/prozorist-u-sistemi-upravlinnia-zemliami-dosvid-nimechchini-ta-opsiyyi-dlia-ukrayini> (accessed 10 January 2019).
3. Yukhnovs'kyi O. (2017) Prozorist' u systemi upravlinnya zemlyamy – dosvid Nimechchyny [Transparency in the Land Management System – German Experience]. Nimets'ko-ukrayins'kyi ahropolitychnyy dialoh. Kyiv-Berlin. 2017. Available at: <https://ucc.org.ua/uploads/files/58fdf17a5fbef.pdf>. (accessed 10 January 2019).
4. Yasinetska I. A. (2016) Osoblyvosti ratsional'noho upravlinnya zemel'nymy resursamy [Features of rational management of land resources]. *Naukovyy visnyk Uzhhorod's'koho natsional'noho universytetu*, vol. 8, pp. 127–131 (in Ukrainian)
5. Savchyn O. Ya. (2011) Napryamy vdoskonalennya mekhanizmu derzhavnoho upravlinnya rynku zemel'nykh resursiv v Ukraini [Directions of improvement of the mechanism of state management of the land resources market in Ukraine]. *Naukovyy visnyk NLTU Ukrainy*, vol. 21.5, pp. 181–187.
6. Nort D. (1997) Instituty, institutsionalnyye izmeneniya i funktsionirovaniye ekonomiki [Institutions, Institutional Change, and Economic Performance]. M. : Fond ekonomicheskoy knigi. (in Russian)
7. Hrabovetskyi B. Ye. (2010) Metody ekspertnykh otsinok: teoriya, metodolohiya, napryamky vykorystannya: monohrafiya [Expert assessment methods: theory, methodology, directions of use]. B.Ye. Hrabovets'kyi. Vinnytsya : VNTU. (in Ukrainian)
8. Zemel'nyy kodeks Ukrainy (2001) [The Land Code of Ukraine]. Zakonodavstvo Ukrainy. VR Ukrainy. № 2768-III. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n1913> (accessed 10 January 2019).
9. Moratoriy na prodazh zemli: holovni arhumenty "za" i "protu" (2017) [Moratorium on land sales: main arguments for and against]. Ekspres. Available at: <https://expres.online/archive/news/2017/12/22/277656-moratoriy-prodazh-zemli-golovni-argumenty-protu> (accessed 10 January 2019).
10. Monitorynh protsesu detsentralizatsiyyi vlady ta reformuvannya mistsevoho samovryaduvannya stanom na 10 sichnya 2019 roku (2019) [Monitoring of the Decentralization of Power and Local Self-Government Reform as of January 10, 2019]. Statystychnyy zbirnyk. K. : Minrehion, p. 40. Available at: <http://www.minregion.gov.ua/decentralization.gov.ua> (accessed 10 January 2019).

Garazha Yelena

Candidate of Economic Sciences,
Senior Lecturer at Department of Land Management and Cadastre
Kharkiv National Agrarian University named after V.V. Dokuchayev

SOCIOLOGICAL RESEARCH OF LAND RESOURCE MANAGEMENT

It is determined that new trends in land management are a reaction to the crisis in public administration, which was based on centralization, bureaucracy, hierarchy, was characterized by spending policy of the state and lost the confidence of the population. Rethinking theoretical positions of public administration has absorbed the fundamentals of business management in a market economy. The institutional framework for reforming land relations renews public land management, balancing the interests of private property and society, restoring public confidence, opening up access to land information, creating transparent conditions for the land market. Problematic issues will remain the assessment of land as a natural and public good, the impact of European integration processes on land use formation, the risk of loss of territories, development scenarios and the creation of a land market. For their successful solution, it is necessary to provide options for interpretation and understanding of institutional land management formats. When conducting a scientific study of land management, assumptions or assumptions (hypotheses) are put forward, which are either further proved in the established fact or refuted to false statements. Understanding the managerial phenomena and processes that make up a system of views and define a single design creates a concept of land management that uses a certain array of knowledge to explain and search for patterns by checking facts and cognitive boundaries. The concept of research is a system of initial theoretical propositions that underlies research. In the process of scientific search adopted initial provisions are checked, developed, corrected, if necessary – rejected (change or modernization of the concept). In essence, it is intended to identify key areas of activity, technology and development priorities for the long term, grouped into a management structure, which in content is filled with possible options for the transition from the current to the desired state of the management object. Therefore, it is necessary to ensure "good governance", which implies that the costs of services (entry in registers, notarization) for market agents must be affordable and feasible, which will facilitate the activation of the land market. Creation of agrarian-political model is based on a clear division of enterprises by size, ownership, development of rural infrastructure, environmental protection (agricultural landscapes, soils, environment, nature). The most important functions of land management need to be balanced by the balance of influence of formal and informal institutions, when land agents in the course of management decisions are guided by the construction of past experience. The contradictions in the management of land resources between formal and informal institutes arose from the lack of awareness of the land agents and the imposition of market economy, the rapid growth of government distrust. This has led to the formation of stable informal institutions that impede the development of the agricultural sector, the implementation of reforms, the limited implementation of state projects. In the institutional approach to the assessment of land management, methods with the use of cost indicators occupy a special place, because they show the main purpose of a firm's entrepreneurial activity – profit. At the same time, the institutional frameworks transform land resources into land capital in the context of sectoral production, which is characterized by two interdependent indicators: output in natural, value and synthetic indicators and resource consumption.