

**В. М. Бондаренко,
Л. М. Бондаренко,
К. Ю. Соколюк**

ФОРМУВАННЯ РИНКОВОЇ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ

У статті розглядаються питання використання землі, а в широкому розумінні – земельних ресурсів, що потребує цілеспрямованого управління. Виокремлено принципи формування землекористування, які повинні бути покладені в основу формування системи управління земельними ресурсами в умовах трансформації земельних відносин і створення ринкової системи землекористування. Показані фактори, які мають вплив на систему управління земельними ресурсами регіону. Зазначено, що збір, реєстрація та оновлення земельної інформації пов'язані зі значними витратами, наявність належних систем земельного кадастру і реєстрація землі мають переваги, частині яких неможливо дати реальну оцінку в грошовому виразі. В структурі земельного фонду Вінницької області наведено значні площі, які займають ґрунти з незадовільними властивостями.

Ключові слова: земельні ресурси, ринкова економіка, земельні відносини, управління, форма власності, фактори, кадастр.

Постановка проблеми. Земельні відносини як складова виробничих відносин посідають особливе місце в суспільному виробництві і потребують цілеспрямованої координації дій, адекватним формам власності на землю, формам господарювання на ній та способам використання землі у всіх галузях економіки. Виходячи із цього, використання землі, а в широкому розумінні – земельних ресурсів, потребує цілеспрямованого управління. Крім того, в Україні управління земельними ресурсами є ключовою проблемою земельної реформи, яка до останнього часу не знайшла кінцевого вирішення, що, в свою чергу, пов'язано з вирішенням питання про шляхи ефективного використання земельних ресурсів.

Метою дослідження є вивчення основного змісту та принципів організації управління земельними ресурсами та забезпечення формування ринкової системи ґрунтами з незадовільними властивостями.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблемами теоретичних засад земельного розвитку, основами організації управління земельними ресурсами активно займалися як вітчизняні, так і зарубіжні учені, зокрема Варламов А. А., Гуцуляк Ю. Г., Ткачук С. Н., Третяк А. М., Трегобчук В. М.

Ці проблеми відображені в працях Держгеокадастру і охоплюють весь спектр суспільних відносин – від соціального до економічного, правового, екологічного і інших видів управління. Разом з тим, земельні ресурси мають ряд властивостей і особливостей, які не залежать від системи суспільних відносин і які не притаманні іншим засобам виробництва. Це, зокрема, те, що земля є продуктом природи і виникла та існує незалежно від волі і свідомості людини. По-друге, земля, на відміну від інших засобів виробництва, в процесі використання не зношується, не зменшує свої корисні властивості. По-третє, використання землі пов'язане з просторовою постійністю місця та обмеженістю території, в той час як інші засоби виробництва в міру розвитку продуктивних сил кількісно збільшуються і якісно видозмінюються [1, с. 101].

Виклад основного матеріалу дослідження. Термін «управління земельними ресурсами» означає процеси реєстрації та розповсюдження інформації про власність на землю, вартість і використання землі, а також пов'язаних із нею ресурсів. До таких процесів належать визнання права на землю та інших атрибутів, їх огляд і опис, детальне документування й надання відповідної інформації, необхідної для функціонування ринків. У цьому контексті управління земельними ресурсами стосується таких питань, як планування населених пунктів, лише у тій мірі, в якій подібна діяльність вшиває на збирання та ведення необхідних земельних записів [2, с. 114].

У рамках загальних умов раціонального використання земельних ресурсів управління цими ресурсами включає три аспекти: право власності, вартість і використання землі.

У сучасному земельному кадастрі першочергова увага має приділятися не уявним даним, а детальній інформації на рівні індивідуальних землекористувачів, оскільки він повинен відповідати проблемам як окремих власників або користувачів землі, так і суспільства в цілому. Застосування кадастру має переваги у передачі власності на землю; забезпеченні кредитів: управлінні розвитком території; оцінці впливу на довкілля; оподаткуванні землі; територіально-просторовому плануванні; контролі статистичних даних; бережливому використанні й охороні земель; інформуванні громадськості.

Хоча збір, реєстрація та оновлення земельної інформації пов'язані із значними витратами, наявність належних систем земельного кадастру і реєстрація землі мають переваги, частині яких неможливо дати реальну оцінку в грошовому виразі.

До таких переваг належать:

Гарантія прав власності на землю і надійний їх захист. Процес збору інформації, пов'язаної із землею, та юридичні процедури, виконання яких необхідне для внесення в реєстр землі, повинні забезпечувати офіційне встановлення й юридичний доказ прав власності. Державний реєстр землі має містити всю важливу правову інформацію, яка б давала можливість будь-якому користувачеві даної системи визначити права третьої сторони та ім'я власника.

Надійність системи повинна бути високою, щоб забезпечити землеволодінням повну впевненість у дотриманні своїх прав.

Підтримка оподаткування землі. Належне ведення земельного кадастру і системи реєстрації землі підвищить ефективність та дієвість механізму збирання податку на землю ідентифікацією володільців земельної власності й одержанням конкретнішої інформації про стан земельного обігу. Оскільки кадастр має містити повні дані про тих, хто має землю, в нього слід включити всіх без винятку землевласників.

Фіскальні заходи є справедливішими і законними, оскільки розглядаються як податок на багатство. Земельний податок порівняно з іншими податками стягувати значно легше, бо приховати частину земельної ділянки неможливо.

Забезпечення кредитів. Безперечність прав власності й знання прав, які поширюються на землю, дають банкам та іншим фінансовим установам впевненість у необхідності надання коштів, які землевласники можуть інвестувати в землю. Іпотечні операції із землею – це один із шляхів формування капіталу для інвестування в облаштування землі. Землевласники потім можуть будувати або реконструювати будівлі й елементи інфраструктури, або підвищувати ефективність своєї діяльності чи використання землі, наприклад, впровадженням нових технологій тощо [3].

Охорона земель державної власності. Землі, які знаходяться у власності держави для забезпечення добробуту населення, також підлягають реєстрації й захисту прав на них. Тому з боку держави повинне бути належним чином організовано управління такими землями. При будь-якій суспільно-економічній формації держава є великим землевласником, землі якого мають бути захищені від посягань інших власників. Держава повинна раціонально управляти своїми земельними активами, забезпечувати ефективно їх використання і піклуватися про кожну конкретну земельну ділянку. Створення Фонду земель державної власності та запровадження державної реєстрації прав на нерухоме майно допомагає розв'язати ці завдання.

Зменшення кількості земельних спорів. Вирішення земельних спорів у судах є досить дорогим і займає багато часу. Процес реєстрації землі та прав на неї має виключати можливість таких спорів у майбутньому, оскільки при першій реєстрації повинні бути виконані формальні процедури, що усувають невизначеність [4, с. 117].

Сприяння здійсненню земельної реформи в сільській місцевості. Виділення земельних ділянок особам, які не мають землі, об'єднання й перерозподіл землі з метою організації її ефективнішого використання – для цих операцій необхідно мати конкретні дані про нинішніх власників і характер використання землі. Слід передбачити можливість виплати компенсації особам, чиї інтереси зазнають утисків у ході даного процесу, а також стягування плати за землю з тих, хто перебуватиме в особливо сприятливому становищі. Формування нових, більших землеволодінь із метою підвищення продуктивності земель може бути ефективним за умови, якщо існуючі землеволодіння юридично правильно оформлені.

Сприяння плануванню і розвитку інфраструктури. При здійсненні земельної реформи як у сільських районах, так і в містах необхідні перепланування й організація формування ефективного землекористування та управління ним. І це тим важливіше, оскільки питання контролю за плануванням і забудовою земельних ділянок та видачею дозволів на будівництво входять до компетенції органів місцевого самоврядування.

Належна система землеустрою повинна забезпечити інтеграцію даних про власність на землю, вартість землі та характер її використання з урахуванням соціальних, економічних і природних факторів, необхідних для територіально-просторового планування. Наявність земельно-кадастрових карт, що містять зазначену інформацію, створює базу, яка дає можливість розробити плани земельно-господарського устрою населеного пункту й реалізувати прийняті схеми розвитку [5].

Підтримка раціонального використання навколишнього середовища. Багатоцільові кадастрові дані можуть використовуватися для реєстрації заповідних зон, земельних ділянок, що мають археологічну цінність і т.д., та потребують охорони. Кадастрові дані використовуються для оцінки дії на довкілля й моніторингу наслідків освоєння і будівництва об'єктів.

Видача статистичних даних. Контроль за відновленням прав власності, вартості та характеру використання землі дає можливість здійснювати збір даних у галузі розподілу земельних ресурсів, а також мати інформацію про реальне використання земель. При довгостроковому стратегічному плануванні й короткостроковому стратегічному управлінні статистичні дані необхідні для обґрунтування рішень, які приймаються.

Зважаючи на зазначені властивості землі, ряд вчених, зокрема Варламов А. А., Гуцуляк Ю. Г., Ткачук С. Н., Третяк А. М., виділяють певні принципи формування землекористування, які, на наш погляд, повинні бути покладені в основу формування системи управління земельними ресурсами в умовах трансформації земельних відносин і створення ринкової системи землекористування, зокрема:

Процеси управління земельними ресурсами Вінницької області мають відмінності, які пов'язані з історичними, соціальними та економічними особливостями регіону (рис.1).

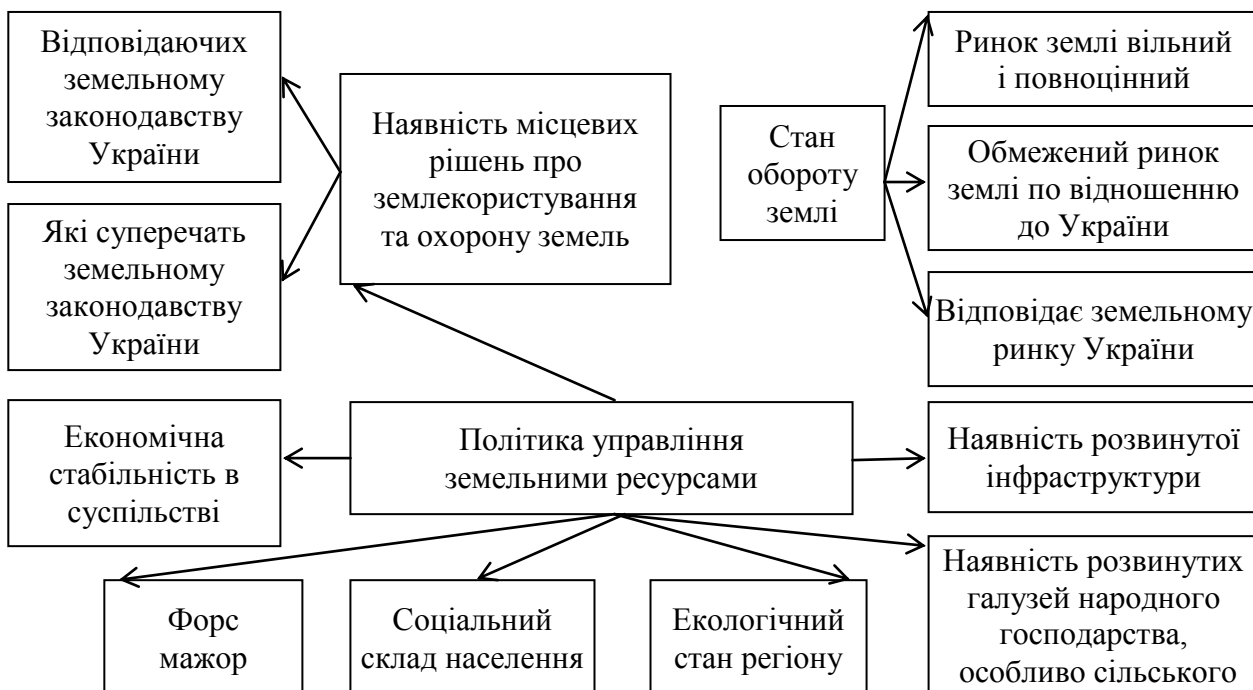


Рисунок 1 – Фактори, які мають вплив на систему управління земельними ресурсами регіону

На думку А. М. Третяка, управління земельними ресурсами є об'єктивним процесом та системою заходів (правових, адміністративних, економічних тощо) у зв'язку з виконанням землею суспільно-виробничих функцій (табл. 1) [6, с. 153].

Таблиця 1 – Суспільно-виробничі напрями функціонування землі

№ п/п	Суспільно-виробниче призначення землі	Напрями функціонування землі	Підлеглисть часовим змінам
1	Земля – територія країни, основа суверенітету	Державно-політичний	Не підлягає
2	Земля – місце проживання населення	Соціальний	Підлягає в обмеженому ступені
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

Для забезпечення успішного функціонування будь-якої широкомасштабної системи управління земельними ресурсами необхідно вирішити ряд організаційних питань. Дуже важливо приділити максимум уваги потребам користувачів запропонованої системи. До числа користувачів земельної інформаційної системи в галузі землекористування належить більшість урядових закладів, громадські організації, фізичні і юридичні особи, наприклад:

1) урядові органи, які діють в таких галузях: сільське, міське господарства, охорона навколишнього середовища, транспорт, оборона, освіта, охорона здоров'я, промисловість, енергетика; торгівля; місцеве управління; судова система; фінансово-економічні питання; планування і забудова; суспільні роботи .

2) суб'єкти приватного сектора; землевласники; архітектори; банки і будівельні кооперативи: будівельні організації; екологи; фермери; фінансові і страхові консультанти, інвестори: адвокати і нотаріуси; спеціалісти по маркетингу; плановики; будівельні фірми; землевпорядники і т.д.

Хоч конкретні дані, які необхідні кожному користувачу, відрізняються, однак такі питання, як право власності, вартість і характер використання землі становлять загальний інтерес.

Отже, в Україні виникла необхідність терміново переглянути свої потреби в земельній інформації з урахуванням сучасних вимог збору і обробки даних, а також потреб економіки, які змінюються. Звичайно, важко скласти довгостроковий прогноз потреби в даних, які можуть використовуватись для аналізу хронологічної динаміки змін. Проте в даний час важливо визначити першочергові завдання відповідно до наявних на сьогодні ресурсів, оскільки значні кошти витрачались в минулому на дані, які мало використовувались. Вагома частка витрат може бути компенсована шляхом продажу даних про землі, навіть якщо в умовах ринкової економіки нелегко буде визначити їх дійсну ціну. Наприклад, кадастрові карти міст, сіл сьогодні з різних причин відсутні на ринку.

Сучасна система управління земельними ресурсами носить галузевий характер, крім того, вона недостатньо збалансована між міністерствами та відомствами, які створюють управління земельними ресурсами відповідно до функцій землі та соціальних, економічних, екологічних та технічних пріоритетів. За радянських часів головну провідну роль в управлінні земельними ресурсами «взяло» на себе Головне управління землекористування та землеустрою міністерства сільського господарства. Таке управління землями всіх задовольняло, тому що власність (в тому числі і земля) була народна і контролювало міністерство сільського господарства, в основному, сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, кормові угіддя) як найголовніші у сільськогосподарській галузі.

Удосконалення організаційної форми управління здійснюється з урахуванням об'єктивних закономірностей її розвитку – відповідності рівня організації управління рівню розвитку організаційно-економічної системи, забезпечення оптимального співвідношення управлінських структур та інших заходів щодо вдосконалення системи, які мають бути адекватними перетворенням, що здійснюються в економіці країни (рис. 2) [2, с. 118].

Урахування закономірностей і відповідності управління земельними ресурсами рівню соціально-економічного розвитку країни чи регіону дає змогу оцінити форму управління, зробити висновок про необхідний напрям її зміни.

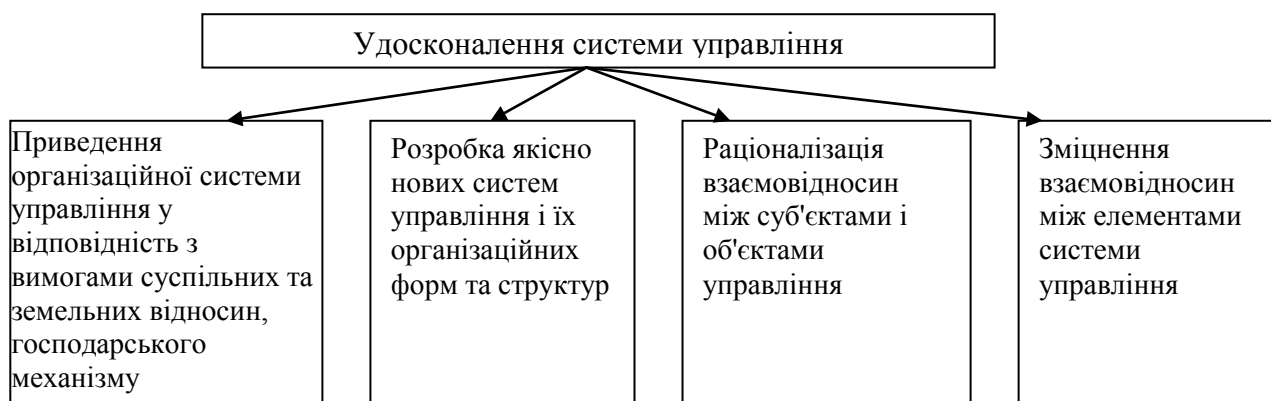


Рисунок 2 – Напрями удосконалення організаційної системи управління

В контексті змін в земельному фонді країни проектом Загальнодержавної програми використання та охорони земель передбачено необхідність удосконалення структури земельних угідь та проведення комплексу заходів з охорони земель, відтворення родючості ґрунтів. Зокрема, зниження рівня сільськогосподарської освоєності території та зниження розораності шляхом виведення деградованих, малопродуктивних і техногенно-забруднених земель з інтенсивного сільськогосподарського використання та переведення їх у природні угіддя шляхом консервації до 2017 року. Разом з тим, слід відмітити, що в разі відсутності фінансового забезпечення заходів з охорони земель зміна структури земельного фонду відбуватиметься інерційно безвідносно до запланованої динаміки земельних угідь, передбаченої в проекті Загальнодержавної програми використання та охорони земель.

У лісостеповій зоні, в якій розташована більша частина Вінницької області, ґрунтоутворюючий процес розвивався, з одного боку, під широколистяними лісами, з іншого – під степами. Під різнотравно-лучними степами сформувалися різні підтипи чорноземів, з яких в області найбільш поширені типові, опідзолені і реградвані. Під лісами на підвищеннях рельєфу, значними ділянками залягають світло-сірі, сірі та темно-сірі лісові ґрунти. Для них характерний менший, порівняно з чорноземами, гумусовий горизонт. Взагалі, за своєю будовою різновиди сірих ґрунтів нагадують підзолисті, але відрізняються від останніх більшою кількістю гумусу і меншою кислотністю.

В цілому, ґрунти області відзначаються високою родючістю, яка значно знижується внаслідок розвитку ерозійних процесів. Загалом по області спостерігається тенденція до збільшення еродованих земель внаслідок інтенсифікації землеробства без повного здійснення ґрунтозахисних технологій та контурно-меліоративної організації території, перенасичення структури посівних площ просапними культурами. До того ж, рельєф області має природний водно-еродований характер. Щодо продуктивності кормових угідь, де змитість ґрунтового покриву досягає більше 50%, особливо пасовищ, рівень природної родючості зменшується в залежності від їх еродованості.

Природно-ресурсний потенціал ріллі в цілому непоганий, вміст гумусу в ґрунтах Вінниччини визначається певною зональністю і зумовлений особливостями генезису ґрунтів: типу ґрунтоутворення, гранулометричного складу ґрунтів, виду рослинності тощо. Середній бал бонітетної оцінки ріллі в області 40 балів (табл. 2).

Найвища бонітетна оцінка ріллі у Бершадському (58), Липовецькому (52), Теплицькому (59) та Ямпільському (60) районах, а найнища у Барському (22), Жмеринському (22) та Мурованокуриловецькому (22) районах.

Найбільш поширеними ґрунтами в області є опідзолені ґрунти (1303,8 тис. га), з яких 351,2 тис. га – чорноземи опідзолені. Середній вміст гумусу в ясно-сірих та сірих опідзолених ґрунтах – 1,85%, темно-сірих опідзолених – 2,77% і чорноземах опідзолених – 3,39%.

Чорноземи типові займають площу приблизно 494,1 тис. га. Середній вміст гумусу в таких ґрунтах – 4,01%, на інші типи чорноземних ґрунтів припадає 12,5 тис. га.

На площі 14,8 тис. га поширені дерново-слабопідзолисті ґрунти, середній вміст гумусу яких становить 0,9%, із цих земель 9,1 тис. га зайняті малопродуктивними сільськогосподарськими угіддями, з них 59,0% постійно розорюється. Лучно-чорноземні, лучні та чорноземно-лучні ґрунти займають 41,5 тис. га, болотні – 54,1 тис. га, намиті – 37,6 тис.га, виходи порід, розмиті та інші ґрунти – 14,9 тис. га. (табл. 3)

Таблиця 2 – Бал бонітету сільськогосподарських угідь Вінницької області

№ п/п	Назва районів	Рілля	Багаторічні насадження	сіножаті	Пасовища	Сільськогосподарські угіддя
1	Барський	22	24	9	6	20
2	Бершадський	58	54	17	12	56
3	Вінницький	35	29	12	9	32
4	Гайсинський	34	34	12	6	31
5	Жмеринський	22	24	8	5	20
6	Іллінецький	39	24	11	8	35
7	Калинівський	49	47	13	11	43
8	Козятинський	49	50	13	11	45
9	Крижопільський	47	51	13	9	44
10	Липовецький	52	51	13	12	48
11	Літинський	26	23	12	7	22
12	Мог.-Подільський	40	46	14	9	38
13	Мурованокуриловецький	22	18	9	7	20
14	Немирівський	25	27	13	5	23
15	Оратівський	44	37	13	8	40
16	Піщанський	45	45		10	42
17	Погребищенський	42	47	12	8	37
18	Теплицький	59	61	16	12	56
19	Тиврівський	23	24	10	5	21
20	Томашпільський	43	46	15	9	40
21	Тростянецький	41	47	13	8	38
22	Тульчинський	30	28	11	6	27
23	Хмільницький	51	44	15	11	46
24	Чернівецький	48	51	15	12	48
25	Чечельницький	49	40	18	11	44
26	Шаргородський	23	26	8	6	22
27	Ямпільський	60	50	16	14	56
	По області	40	33	12	9	37

Таблиця 3 – Номенклатура ґрунтів Вінницької області

Назва ґрунтів	Площа, тис.га
Дерново-підзолисті ґрунти	14,8
Опідзолені ґрунти	1303,8
в т.ч. черноземи опідзолені	351,2
в т.ч. темно-сірі опідзолені	304,9
Черноземи типові	494,1
Черноземи на щільних глинах	2,2
Черноземи на пісках	1,8
Черноземи і дернові на елювії щільних порід	8,5
Лучно-черноземні ґрунти	1,8
Лучні, черноземно-лучні ґрунти	39,7
Болотні ґрунти	54,1
Осолоділі ґрунти	0,4
Дернові ґрунти на водно-льодових відкладах	0,2
Намиті ґрунти	37,6
Виходи порід і розмиті ґрунти	14,3
Всього обслідувано земель	1973,3

Середній вміст гумусу в ґрунтах області – 2,94%. Найвищий вміст гумусу мають ґрунти Липовецького (3,99%), Хмельницького (3,87%), Калинівського (3,65%), Козятинського (3,87%) районів, найнижчий – у Барському (1,86%), Жмеринському (1,94%), Тиврівському (1,92%) і Мурованокуриловецькому (1,97%) районах.

Вінницька область має найбільшу частку українських чорноземів, однак ерозійна небезпека оцінюється як сильна та катастрофічна. Водна і вітрова ерозії – найсерйозніший фактор зниження продуктивності земельних угідь та деградації агроландшафтів – загрожує самому існуванню ґрунту.

Недостатня кількість кормових ресурсів природних лучно-пасовищних угідь змушує відводити під фуражні та кормові культури орні землі, в результаті кормовиробництво обходиться в кілька разів дорожче. Через нестачу площ сінокосів і пасовищ та їх низьку продуктивність доводиться застосовувати стійлове утримання тварин, що при всіх його перевагах несприятливо позначається на їхньому рості та продуктивності. За такої системи неможливо збільшити кількість поголів'я худоби на пасовищах.

Передусім консервації мають підлягати найбільш деградовані орні землі, використання яких спричиняє відчутні негативні екологічні й економічні наслідки, та ті, які знаходяться в кризовому та катастрофічному стані. Консервацію рекомендується проводити залуженням із переведенням під сіножаті і пасовища. Тимчасову консервацію слід здійснювати залуженням із наступним поверненням до складу орних земель.

У структурі земельного фонду області значні площі займають ґрунти з незадовільними властивостями (змиті, деградовані, перезволожені, заболочені, кам'яністі тощо), що зумовлено здебільшого антропогенними факторами. Це деградовані і малопродуктивні землі, які складають 741,4 тис. га або 36,7 % сільськогосподарських угідь області. Їх раціональне використання потребує певних організаційно-господарських, меліоративних, агротехнічних та агрохімічних заходів (табл. 4).

Таблиця 4 – Деградовані та малопродуктивні землі

№ п/п	Назва районів	Площа деградованих та малопродуктивних земель, га	% до площі сільськогосподарських угідь
1	Барський	44400	54,7
2	Бершадський	29579	28,8
3	Вінницький	10546	15,8
4	Гайсинський	22786	28,1
5	Жмеринський	36699	45,0
6	Іллінецький	11676	17,4
7	Калинівський	11829	14,2
8	Козятинський	21100	22,1
9	Крижопільський	39137	56,6
10	Липовецький	12395	14,8
11	Літинський	22479	33,8
12	Мог.-Подільський	32800	47,8
13	Мурованокуриловецький	65900	99,9
14	Немирівський	20700	21,6
15	Оратівський	24200	33,3
16	Піщанський	29300	71,9
17	Погребищенський	36500	37,3
18	Теплицький	16900	24,3
19	Тиврівський	23988	34,4
20	Томашпільський	29100	47,6
21	Тростянецький	24077	38,9
22	Тульчинський	24299	30,1
23	Хмельницький	21438	21,1
24	Чернівецький	25200	51,3
25	Чечельницький	31172	61,5
26	Шаргородський	47300	54,5
27	Ямпільський	25900	42,9
	По області	741400	36,7

Найбільше деградованих та малопродуктивних земель знаходиться в Барському (54,7%), Крижопільському (56,6%), Мурованокуріловецькому (99,9%) та Піщанському (71,9%) районах, а найменше таких земель у Вінницькому (15,8%), Іллінецькому (17,4%), Калинівському (15,2%) та Липовецькому (14,8%).

Деградовані й малопродуктивні землі, господарське використання яких є екологічно небезпечним і економічно неефективним, підлягають консервації, що становить окремий напрям охорони земель.

Слід також зазначити, що охорона землі має здійснюватися не тільки під загрозою застосування санкцій адміністративної, цивільної та кримінальної відповідальності, а й бути економічно вигідною. Держава повинна законодавчо запровадити систему економічного стимулювання охорони та раціонального використання земель.

Висновки. Удосконалення організаційної форми управління повинно здійснюватись з урахуванням об'єктивних закономірностей її розвитку: відповідності рівня організації управління рівню розвитку організаційно-економічної системи, забезпечення оптимального співвідношення управлінських структур та інших заходів щодо вдосконалення системи, які мають бути адекватними перетворенням, що здійснюються в економіці країни. Відповідно до зазначених організаційних завдань до системи управління земельними ресурсами на регіональному рівні доцільно включити підрозділи: комплексного аналізу і прогнозування соціально-економічного розвитку землекористування, регіону і платежів за землю; територіального землекористування агрокомплексу; охорони земель; інформаційного обслуговування.

Список використаних джерел

1. Дорош О. С. Управління земельними ресурсами на регіональному рівні. Київ: ТОВ «ЦЗРУ». 2004. 142 с.
2. Домбровська О. А. Стратегія управління земельними ресурсами в місті Алушта Автономної республіки Крим. URL: <http://www.dy.nayka.com.ua/index.php>
3. Лаврик У. В. Розвиток економічного механізму управління земельними ресурсами URL: <http://ea.donntu.edu.ua:8080/jspui/handle/123456789/4040>
4. Третяк А. М., Дорош О. С. Управління земельними ресурсами. Київ: Август Трейд, 2008. 462 с.
5. Фашчевський М. І. Теорія і практика економічного районування та шляхи його вдосконалення / під ред. чл.-кор. НАН України Б. М. Данилишина. Рада по вивченню продуктивних сил України НАН України. Київ: РВПС України НАН України, 2007. 52 с.
6. Хвесик М. А., Горбач Л. М. та ін. Стратегія соціально-економічного розвитку регіону. Київ: Кондор, 2004. С. 52.
7. Bondarenko V., Mazur A., Mazur S. Organizational reformation of agribusiness entities in Ukraine. *Baltic Journal of Economic Studies*. 2018. Vol. 4. No. 2. P. 126–133.
8. Bondarenko V. M., Shevchuk H. V. Problems, development and implementation of the rational marketing structure in enterprises in the fruit and vegetable industry. *Economics and Finance*. 2018. № 9. С. 121–131.
9. Bondarenko V., Martynova L., Chorna N. etc. Evaluation system formation of development of enterprise's innovative potential. *Academy of Strategic Management Journal*. Vol. 18. Issue 1, 2019.

References

1. Dorosh, O. S. (2004) Land utilization at the regional level. Kiev, TSZRU Ltd, 142 p.
2. Dombrovska, O. A. Land resources management strategy in the city of Alushta Autonomous Republic of Crimea. Access mode: <http://www.dy.nayka.com.ua/index.php>
3. Lavrik, U. V. Development of Economic Mechanism for Land Resources Management. Access mode: <http://ea.donntu.edu.ua:8080/jspui/handle/123456789/4040>
4. Tretyak, A. M., Dorosh, O. S. (2008) Land Management. Kyiv, August Trade, 462 p.
5. Fashchevsky, M. I. Theory and practice of economic zoning and ways of its improvement / Ed. corr. NAS of Ukraine Danylyshyn B.M. / Council for the Study of Productive Forces of Ukraine of the National Academy of Sciences of Ukraine. K.: RVPS of Ukraine of the National Academy of Sciences of Ukraine, 2007, 52 p. (2.5 printers).
6. Khvesik, M. A., Gorbach, L. M., etc. (2004) Strategy of socio-economic development of the region, Kiev, Condor, 224 p.
7. Bondarenko, V., Mazur, A., Mazur, S. (2018) Organizational reformation of agribusiness entities in Ukraine. *Baltic Journal of Economic Studies*, Vol. 4., No. 2. P. 126–133.
8. Bondarenko, V. M., Shevchuk, H. V. (2018) Problems, development and implementation of rational marketing structures in the fruit and vegetable industry. *Economics and Finance*, No. 9, P. 121–131.
9. Bondarenko, V., Martynova, L., Chorna, N., etc. (2019) Evaluation system, formation of development of enterprise's innovative potential. *Academy of Strategic Management Journal*, Vol. 18, Issue 1.

V. M. Bondarenko, L. M. Bondarenko, K. Yu. Sokolyuk

FORMING MARKET LAND RESOURCES MANAGEMENT SYSTEM

The article deals with issues of land use, and in the broad sense of land resources, which requires purposeful management. The principles of land use formation are set out, which should be the basis for the formation of a land management system in the context of the transformation of land relations and the creation of a market system of land use. The factors that have an impact on the regional land management system are shown. It is noted that the collection, registration and updating of land information is associated with significant costs, the availability of proper land cadastre systems and land registration have advantages, some of which can not be given a realistic assessment in monetary terms. In the structure of the land fund of the region there are significant areas that occupy soils with unsatisfactory properties.

The study found that changes in the land fund of the country identified by the draft National Program for Land Use and Protection presuppose the need to improve the structure of land and the implementation of a complex of measures for the protection of land, reproduction of soil fertility. In particular, reducing the level of agricultural development of the territory and reducing the plow through the removal of degraded, low productive and technogenically contaminated lands from intensive agricultural use and their transfer to natural lands.

It is determined that the Vinnytsia region has the largest share of Ukrainian chernozem, but erosion danger is assessed as a strong and catastrophic water and wind erosion, the most serious factor in reducing the productivity of land and degradation of agro-landscapes, threatening the very existence of the soil.

The work points out the bonus point of agricultural land in the Vinnytsia region, the nomenclature of soils of the region and the structure of the land fund of the region where the large areas occupy soils with unsatisfactory properties are given.

Keywords: land resources, market economy, land relations, management, ownership, factors, inventory, degradation, ballooning, black earth.

Стаття надійшла до редакції 04.05.2019

DOI 10.24025/2306-4420.0.53.2019.171963

Бондаренко Валерій Михайлович, д.е.н., професор, професор кафедри маркетингу та реклами, Вінницький торговельно-економічний інститут КНТЕУ; e-mail: bondarenkovalm@gmail.com

Orcid id 0000-0001-6182-6760

Bondarenko V.M., Doctor of Economic Sciences, Professor, Vinnitsa Trade and Economics Institute KNTEU

Бондаренко Людмила Михайлівна, к.е.н., начальник управління, Головне управління Держгеокадастру у Вінницькій області; e-mail: bondarenko.luda691@gmail.com

Bondarenko L.M., Ph.D., Head of Department The General Directorate of the State Geocodraw in the Vinnytsia region

Соколюк Катерина Юрївна, к.е.н., доцент кафедри маркетингу та реклами, Вінницький торговельно-економічний інститут КНТЕУ; e-mail: katty.sokoluk@meta.ua

Orcid id 0000-0002-0758-6468

Sokolyuk K.Yu., Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Vinnitsa Trade and Economics Institute KNTEU