

Список використаних джерел: 1. Мартин А. Г. Управління землями сільськогосподарського призначення державної власності: впровадження європейського досвіду / А. Г. Мартин, Б. М. Копайгора // Збалансоване природокористування. – 2014. – № 3. – С. 88–92.

2. Мартин А. Г. Регулювання ринку земель в Україні: монографія / А. Г. Мартин. – К. : Аграр Медіа Груп, 2011. –254с.

УДК 332.365

О. С. Яценко, магістр*

Харківський національний аграрний університет ім. В.В. Докучєва

ВДОСКОНАЛЕННЯ ЕКОНОМІЧНИХ ВАЖЕЛІВ ОРГАНІЗАЦІЇ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

У період реформування земельних відносин постійними ознаками більшості населених пунктів у світі є незадовільні, соціальні, економічні та екологічні умови проживання населення. Тому важливим завданням є розробка і реалізація принципів здійснення приватизації земель з точки зору максимізації державного і муніципального економічного ефекту, дотримання соціальної справедливості, поєднання суспільних й особистих інтересів. У даний час, в умовах реформування земельних відносин, відновлення приватної власності на землю, визначення її грошової вартості та створення ринку землі, виникає гостра потреба в детальному вивченні земель населених пунктів за єдиним державним підходом щодо їх використання на заміну існуючому відомчому^[1].

Ці проблеми, зокрема, частково розглядають у своїх працях: І.К. Бистряков, П.П. Борщевський, Б.М. Данилишин, Д.С. Добряк, П.Ф. Козьмук, А.С. Лисецький, Л.Я. Новаковський, В.І. Нудельман, А.Я. Сохнич, М.Г. Ступень, М.Ф. Тимчук, А.Г. Тихонов, В.М. Тригобчук, А.М. Третяк, М.А. Хвесик, В.С. Хорев та інші вітчизняні та зарубіжні вчені.

Метою дослідження є розробити теоретико-методологічні засади вдосконалення економічних важелів організації використання земель населених пунктів та обґрунтувати перспективи їх розвитку в умовах реформування земельних відносин на засадах сталого розвитку.

Ринкові трансформації в економіці країни, її інтеграція у світовий економічний простір зумовлюють необхідність пошуку і впровадження нових наукових підходів та наповнення новим змістом існуючих теоретичних основ та методичних розробок, пов'язаних з організацією використання та охороною земель населених пунктів в умовах реформування земельних відносин. Важливість цих процесів посилюється специфічними умовами переходу до

*Науковий керівник – доктор екон. наук, професор, Т. І. Олійник

ринку, властивими економіці регіонів, насамперед монополізацією виробництва, посиленням інформаційних процесів, інвестиційної та інноваційної діяльності.

Перехід до ринкової економіки з широким розгортанням приватизації земель, розширенням прав органів місцевого самоврядування в галузі регулювання земельних відносин, скороченням державного фінансування розвитку населених пунктів, зумовив необхідність зміни структури земельних відносин та методів їх реформування [2].

Земля в населених пунктах розглядається не як засіб (ресурс) виробництва, що притаманно сільськогосподарському виробництву, а як просторовий базис забезпечення життєдіяльності і включає простір, що знаходиться під нею і над нею. Земельна власність у населених пунктах тісно пов'язана з інтересами територіальної громади, держави, інших землевласників, які повинні пов'язуватися з відповідними напрямками соціально-економічного розвитку міста, що зумовлює багатофункціональність у використанні кожного конкретного об'єкта земельної власності, а також можливість їх використання різними суб'єктами у різний спосіб протягом періодів, які можуть як збігатися, так і не збігатися.

Основними напрямками формування земельних відносин у населених пунктах є: 1) узгодженість між приватними, громадськими та державними інтересами; 2) відкритість дій з управління використанням земель та їх розподілом; 3) гарантія прав на земельну ділянку; 4) достовірність обмежень прав щодо використання земельних ділянок; 5) стабільність типів використання землі; 6) можливість визначення найдоцільнішого використання землі власником або користувачем земельної ділянки.

Ефективність організації землевпорядкування в населених пунктах передбачає створення територіальних передумов для покращання благоустрою територій, ефективного використання й охорони як забудованих, так і перебудованих земель, спрощення умов управління ними та забезпечення додаткових надходжень коштів у місцевий бюджет міста, створення інформаційної бази для відкриття нових робочих місць^[3].

Умови життя в населених пунктах вимагають низки концептуальних підходів щодо розвитку територій, впровадження методологічних засад формування виробничої та соціальної інфраструктур населених пунктів відповідно до вимог ринкової економіки

Соціальна інфраструктура населених пунктів визначає побутові умови селян і є чинником, що впливає на рішення щодо міграції за межі населеного пункту, де ця інфраструктура слаборозвинута. Значення соціальної інфраструктури в розвитку території населених пунктів зумовлюється тим, що вона є базою для виробничої діяльності, визначаючи її напрям, структуру й просторове розміщення.

Позитивними рисами нової концепції розвитку території населених пунктів є порівняльні переваги, що ґрунтуються на якісному рівні сільських територій, а саме: виробничі, природні та людські ресурси; виробнича,

соціальна та інституціональна інфраструктури; організаційні можливості органів місцевого самоврядування; інвестиційна привабливість території тощо.

Багатогранність призначення земель населених пунктів вимагає і належного правового режиму регулювання земельних відносин в період їх реформування та введення різних форм власності на землю. Активний процес реформування земель населених пунктів, особливо міст, пов'язаний з приватизацією землі, справлянням плати за землю, зумовив потребу у глибокому вивченні землевпорядниками закономірностей розвитку населених пунктів, містобудівних обмежень, планування та будівництва муніципальних об'єктів. Під час приватизації земель головне завдання полягає в тому, щоб було досягнуто забезпечення їх раціонального використання, захист прав власників, урахування державних і суспільних інтересів.

Особливістю цільового призначення земель населених пунктів є забезпечення різноманітних потреб суб'єктів земельних відносин. Проте надмірний ріст забудованих міських земель загрожує розбазарюванням родючих земель. Однією з негативних тенденцій є потреба людей у другому житлі, а саме в дачах. Підвищення якості міського життя за рахунок використання малоповерхової і просторово-сконцентрованої забудови індивідуальними будинками дозволить знизити потребу у відпочинку за містом, а значить, скоротити площу під забудову.

Для економічних методів управління земельними ресурсами у населених пунктах дуже важливою є розробка економічно обґрунтованої концепції приватизації, де б знаходили відображення питання про те, як, кому і скільки можна передавати землі у приватну власність чи надавати у користування тощо. У системі економічних методів управління земельними ресурсами у населених пунктах важливе місце належить грошовій та експертній оцінці земель, кредитуванню купівлі землі, розвитку ринків землі та їх інфраструктури^[4].

Основними економічними засадами створення нової високоефективної системи управління земельним фондом у населених пунктах є: забезпечення права на землю для здійснення земельної політики і відповідних аграрних перетворень з метою досягнення високих економічних показників виробництва; визначення правового статусу земель у населених пунктах з метою їх найбільш ефективного використання у сільськогосподарському виробництві; офіційно визначена структура права на землю і власність інвесторів, які вкладають кошти у раціоналізацію використання земель та їх охорони, стабілізацію землекористування і землеволодіння; створення сприятливих економічних умов для підвищення продуктивності та економічної ефективності використання земель у населених пунктах.

Важливе значення в системі управління земельними ресурсами у населених пунктах має реєстрація земельних ділянок та прав на них, яка поряд із захистом інтересів землекористувачів і землевласників виступає одночасно інструментом реалізації національної земельної політики та одним із основних засобів економічного розвитку країни. Порядок ведення державного

земельного кадастру населених пунктів має свої особливості і потребує створення такої системи даних, яка характеризує б земельні ділянки в комплексі з відомостями про будівлі і споруди, розміщені на їх території^[5].

Основні результати роботи такі:

1. Виходячи з визначення категорії земель населених пунктів як невід'ємного, просторового базису продуктивних сил, необхідно проводити їх класифікацію залежно від розселення і соціоприродних особливостей території: з точки зору розселення як форми просторового розміщення продуктивних сил – житлові землі; з точки зору соціоприродних особливостей території – забудована територія і незабудована територія.

2. В процесі реформування земельних відносин у напрямку роздержавлення і приватизації земель населених пунктів з їх багатофункціональним використанням необхідні детальне вивчення та аналіз існуючого стану земельного фонду населених пунктів. Приватизаційний процес є складним, супроводжується комплексом землевпорядних і земельно-кадастрових робіт як правового, так і організаційно-господарського, містобудівного й ресурсощадного характеру. умовах.

3. Землевпорядкування населених пунктів, зберігаючи загальні закономірності його проведення, вирізняється особливостями внаслідок розв'язання багатьох специфічних задач організації території, характерних тільки для населених пунктів, та необхідності врахування при його проведенні містобудівних норм і місцевих правил забудови.

4. Великий соціально-економічний потенціал населених пунктів, в умовах приватної власності і ринкового середовища зумовлює необхідність активного впливу землевпорядкування на забезпечення його правового статусу, підвищення еколого-економічної ефективності використання земель, естетичної привабливості земельних ділянок, більшої їх віддачі, а відповідно, наповнення місцевих бюджетів та поліпшення умов проживання й відпочинку громадян.

Список використаних джерел:

1. Державний земельний кадастр: стан і шляхи його вдосконалення / М.Г. Ступень, Р.Й. Гулько, О.Я. Микула, О.Ф. Ковалишин, І.Р. Залуцький, Л.Ф. Кисіль, Н.Р. Шпик, Н.М. Музика, С.С. Радомський, Г.Б. Несторенко / Під ред. д.е.н., проф. М.Г. Ступеня. – Львів: НВФ „Українські технології”, 2005. – 176с. Внесок автора: удосконалено систему обліку земель в населених пунктах.

2. Гнаткович Д.І., Ступень М.Г., Шпик Н.Р. Земельний кадастр населених пунктів: навчальний посібник. – Львів: Слово Руху, 1999. – 189с. Внесок автора: обґрунтовано застосування земельно кадастрових даних для організації раціонального використання земель населених пунктів.

3. Кадастр населених пунктів: підручник / М.Г. Ступень, Р.Й. Гулько, О.Я. Микула, Н.Р. Шпик. – Львів: „Новий світ 2000”, 2004. - 392с. Внесок автора: запропоновано економічні механізми управління земельними ресурсами населених пунктів на прикладі Львівської області. Розроблена концепція розвитку населених пунктів.

4. Шпiк Н.Р. Особливостi органiзацiї використання земель в мiстах // Вiсник ЛДАУ. Сер. Землевпорядкування i земельний кадастр. – 1998. - №2. – С.130-135.