

СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ АСПЕКТИ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЛЕВОЛОДІНЬ І ЗЕМЛЕКОРИСТУВАНЬ НА ТЕРИТОРІЇ МІСТ

Фурника М.Г., гр. 193-22мЗК-01

Науковий керівник – к. е. н, доцент, **Гопцій Д.О.**

Державний біотехнологічний університет

Міські землі – це територія, яка є базою для житлового, культурно-побутового, промислового та іншого будівництва, а також для розміщення шляхів сполучення. Межа міста виконує дві функції: по-перше, вона є кордоном, який відділяє землі міста від інших категорій земель, по-друге, виконує роль адміністративної границі міста, тобто виконує ті ж функції, що й межа району, області тощо. Так, встановлення межі міста є дуже важливою історичною та юридичною подією, яка визначає правовий статус та режим земельної власності на даній території. В Україні виділяють наступні категорії міст: районного, обласного і республіканського підпорядкування. Категорію міст обласного підпорядкування складають крупні культурні і політичні центри, які мають промислове значення.

Відповідно до функціональних особливостей міських зон, земельні ділянки у складі міських територій можуть використовуватися для різних цілей: розміщення житлових, адміністративних, торговельних, промислових будівель і споруд, проїздів, вулиць, майданів, парків, залізничних шляхів, організації сільськогосподарського виробництва тощо. При всій різноманітності використання міських територій загальним для них є обслуговування потреб міста. Водночас відмінності у характері використання земельних ділянок, які входять у складі міських земель, накладають відбиток на їх правовий режим. Відповідно до особливостей правового режиму міських земель виділяють їх різновидності. Землі, які фактично забудовані або призначені під забудову, згідно з планом розвитку міста і використання його земель, надаються в користування (оренду) підприємствам, організаціям, відомствам, кооперативам і громадянам для громадського, індивідуального будівництва. Ці землі складають найважливішу частину міських земель. На них, по суті, розміщується саме місто, тобто житлові, адміністративні, промислові та інші будівлі і споруди.

Протягом останніх років спостерігається збільшений інтерес до регулювання земельних відносин у містах, де ідеться про активний процес приватизації земельних ділянок. Це призводить до поповнення місцевих бюджетів за рахунок коштів, отриманих від плати за земельні ділянки. Важливо зауважити, що надходження до місцевих і державних бюджетів від плати за земельні ділянки в населених пунктах подвоюються у порівнянні з надходженнями від земель сільськогосподарського

призначення. Зауважимо, що землі сільськогосподарського призначення займають майже вісім разів більшу площу в земельному фонді країни. Особлива увага до земельних питань міст пояснюється тим фактом, що більша частина населення країни проживає саме в містах. Це означає, що під час процесів приватизації землі у містах все більше громадян стають зацікавленими в земельних питаннях і стають щораз більш причетними до цього процесу. В зв'язку з цим, місцеві земельні органи відзначають збільшений інтерес до розробки планів земельно-господарського устрою населених пунктів. Особливу увагу приділяють проблемам оптимізації та раціонального використання природних ресурсів у місцях проживання людей, особливо в населених пунктах, де розміщені значні капітальні інвестиції, такі як виробничі, адміністративні, культурно-побутові підприємства, організації та установи.

Специфікою цільового призначення цих земель є задоволення різноманітних потреб суб'єктів земельних відносин у населених пунктах. Різноманітність земельних ділянок у населених пунктах потребує належного правового регулювання земельних відносин, особливо в період їх реформування та введення різних форм власності на землю. На сьогоднішній день відсутня нормативна база, що визначає оптимальне співвідношення між розвитком промислової та комунальної сфер, між забудовою садиб і багатопверховими будівлями, при максимальному збереженні земель, придатних для сільськогосподарського використання. Використання земельних ресурсів у населених пунктах потребує детального дослідження та аналізу наявних резервів з метою створення умов для найбільш повного задоволення потреб населення, яке там проживає. Зараз активний процес формування земельних ділянок у населених пунктах, особливо в містах, пов'язаний з приватизацією землі та збором плати за її використання, що зумовило потребу у глибокому вивченні земельних відносин. Земельні фахівці тепер зосереджуються на дослідженні закономірностей розвитку міст, містобудівних обмежень, плануванні та будівництві муніципальних об'єктів для ефективного використання цих цінних ресурсів. У результаті цього виникла потреба складання плану земельно-господарського устрою населеного пункту, хоч, на нашу думку, цей вид землепорядних робіт необхідно розглядати як проект землепорядкування населеного пункту. По-перше, за своїм змістом ця розробка є проектом і базується на матеріалах генерального плану населеного пункту. По-друге, в населеному пункті, особливо в місті, немає господарств, а є власники землі і землекористувачі, тому впорядкуванню підлягає територія міста. По-третє, устрій (в тому числі земельний) - це фактичний стан організації території. В даному випадку мова йде про впорядкування території.

Звісно, ефективне використання земельних ресурсів є важливою складовою сталого розвитку і підвищення економічної продуктивності. Приватна власність на землю може сприяти більш ефективному

використанню цих ресурсів. Ось деякі важливі аспекти, які слід враховувати: стабільність та захист прав; передача та спадкування прав; відповідність законодавству; сприяння конкуренції.

Загалом, створення ефективного та стабільного регулюючого середовища є ключем до забезпечення ефективного використання приватних земельних ресурсів.

Раціональне використання та регульований продаж чи оренда земель не обмежуються лише землями приватної власності. Землі державної і комунальної власності також потребують належного управління та регулювання з метою забезпечення державних і громадських інтересів. Ось деякі ключові аспекти цього: державні інтереси: Державні землі можуть бути використані для важливих національних цілей; громадські інтереси: комунальні землі можуть бути важливими для громади та місцевого розвитку; регулювання: ефективна система регулювання для продажу та оренди земель державної та комунальної власності; транспарентність і участь громади: необхідно забезпечити транспарентність у процесах продажу та оренди земель, а також враховувати думку та інтереси громади при прийнятті рішень.

Раціональне використання державних і комунальних земельних ресурсів вимагає балансу між державними цілями, громадськими інтересами та потребами приватних інвесторів чи користувачів.

Пріоритетність виконання робіт з розмежування земель державної і комунальної власності визначається необхідністю створення умов для реалізації органами державної влади та органами місцевого самоврядування конституційних прав на землю, для розвитку матеріально-фінансової бази місцевого самоврядування, а також вжиття дієвих заходів для викорінення проявів корупції та зловживань владних структур при розпорядженні земельними ділянками. Для отримання якісного результату, розмежуванню земель мають передувати роботи щодо встановлення меж населених пунктів та проведення суцільної інвентаризації земель.

Для вдосконалення формування землеволодінь і землекористувань на територіях населених пунктів необхідно: регулювання земельних відносин; участь громади; створення містобудівних планів; створення кадастру; екологічні стандарти; захист прав власності; моніторинг і оцінка використання землі. Ці заходи можуть допомогти вдосконалити формування землеволодінь і землекористувань в населених пунктах та сприяти сталому та гармонійному розвитку міст і сіл.