

УДК 336.211.1

УДОСКОНАЛЕННЯ ОРГАНІЗАЦІЇ І РАЦІОНАЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ СЕРЕДНІХ І МАЛИХ МІСТ

Г. Грещук, к. е. н.,

О. Ковалишин, к. е. н., доцент

Львівський національний аграрний університет

Грещук Г., Ковалишин О. Удосконалення організації і раціонального використання земель середніх і малих міст

Для забезпечення ефективного управління земельними ресурсами середніх і малих міст обґрунтована необхідність розвитку продуктивних сил регіону шляхом формування організаційно-економічного механізму регулювання використання земель міст. Це потрібно для формування резервних територій, стимулювання розвитку ринку земель для підприємницької діяльності інвесторів, підвищення ставки земельного податку за використання наднормативних площ земельних ділянок, врегулювання набуття права на земельну ділянку за набувальною давністю.

Ключові слова: населені пункти, земля, економіка, ринок, міста.

Hreshchuk G., Kovalyshyn O. Improvement of rational land use organization of middle and small cities

For providing an effective land resources management of middle and small towns the necessity of productive forces development of region was grounded by forming of organizationally-economic mechanism of adjusting of land use of towns. It needs for forming of reserve territory, stimulation of land market development for entrepreneurial activity of investors, increase of land-tax rate, using excessive areas of plots of lands, adjusting of right on plot of land by acquisitive prescription.

Key words: settlements, land, economy, market, towns.

Грещук Г., Ковалишин А. Усовершенствование организации и рационального использования земель средних и малых городов

Для обеспечения эффективного управления земельными ресурсами средних и малых городов обоснована необходимость развития производительных сил региона путем формирования организационно-экономического механизма регулирования использования земель городов. Это необходимо для формирования резервных территорий, стимулирования развития рынка земель для предпринимательской деятельности инвесторов, повышения ставки земельного налога за использование сверхнормативных площадей земельных участков, урегулирования приобретения права на земельный участок по давности использования.

Ключевые слова: населенные пункты, земля, экономика, рынок, города.

Постановка проблеми. Досягнення умов ефективного використання земель у населених пунктах є надзвичайно актуальною проблемою сучасного соціально-економічного і суспільно-політичного життя країни. Це зумовлено якісно новими явищами, структурними зрушеннями в народногосподарському комплексі України, її розвитку в напрямі переходу до ринкової економіки, цивілізованих земельних відносин у населених пунктах. Сьогодні в Україні необхідно сформува-ти такий управлінський механізм, який буде

запорукою ефективного використання землі у населених пунктах.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Вивченню та узагальненню проблем управління земельними ресурсами у населених пунктах та розробці стратегії формування земельних відносин присвячені фунда-ментальні та прикладні дослідження українсь-ких вчених-регіоналістів. Результати досліджень із цих питань деякою мірою розкриті в наукових працях як вітчизняних, так і зарубіжних вчених, зокрема І.К. Бистрякова, Б.В.

Буркинського, З.В. Герасимчук, М.І. Долішнього, Г.К. Лоїка, Ю.М. Манцевича, І.Р. Михасюка, В.Г. Прушківського, М.Г. Ступеня, М.А. Хвесика, О.В. Царенко та інших. У цих роботах закладене методологічне та методичне підґрунтя для дослідження проблем формування земельних відносин і регулювання використання земель на мезорівні. Водночас через складність процесів прискорення впливу земельної власності на розвиток населених пунктів формування нової ефективної системи управління земельним фондом перебуває лише на початковому етапі. Усе це зумовлює доцільність комплексного дослідження теоретико-методичних засад регулювання використання земель малих і середніх міст та оптимізації земельних відносин для прискорення темпів соціально-економічного розвитку регіональних господарських систем.

Постановка завдання. Завдання дослідження – розкрити механізми та підходи до вдосконалення організації використання територій міст у ринкових умовах.

Виклад основного матеріалу. Світовий досвід земельних відносин показує, що немає і не може бути ефективного використання земель у містах, яке базувалося б на адміністративних методах управління. Для умов ринкової економіки більш

прийнятними і демо-кратичними методами управління є економічні методи, які ініціюють економічну зацікавленість у раціональному використанні й охороні земель. Економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель у населених пунктах передбачає також надання податкових і кредитних пільг громадянам і юридичним особам, які здійснюють за власні кошти заходи, передбачені загальнодержавними та регіональними програмами використання і охорони земель міст [1].

В основу економічних методів управління (див. рис.) покладено такі методи і стимули, які ініціюють економічну зацікавленість у раціональному використанні та охороні земель у населених пунктах.

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 інфра-структури [2].

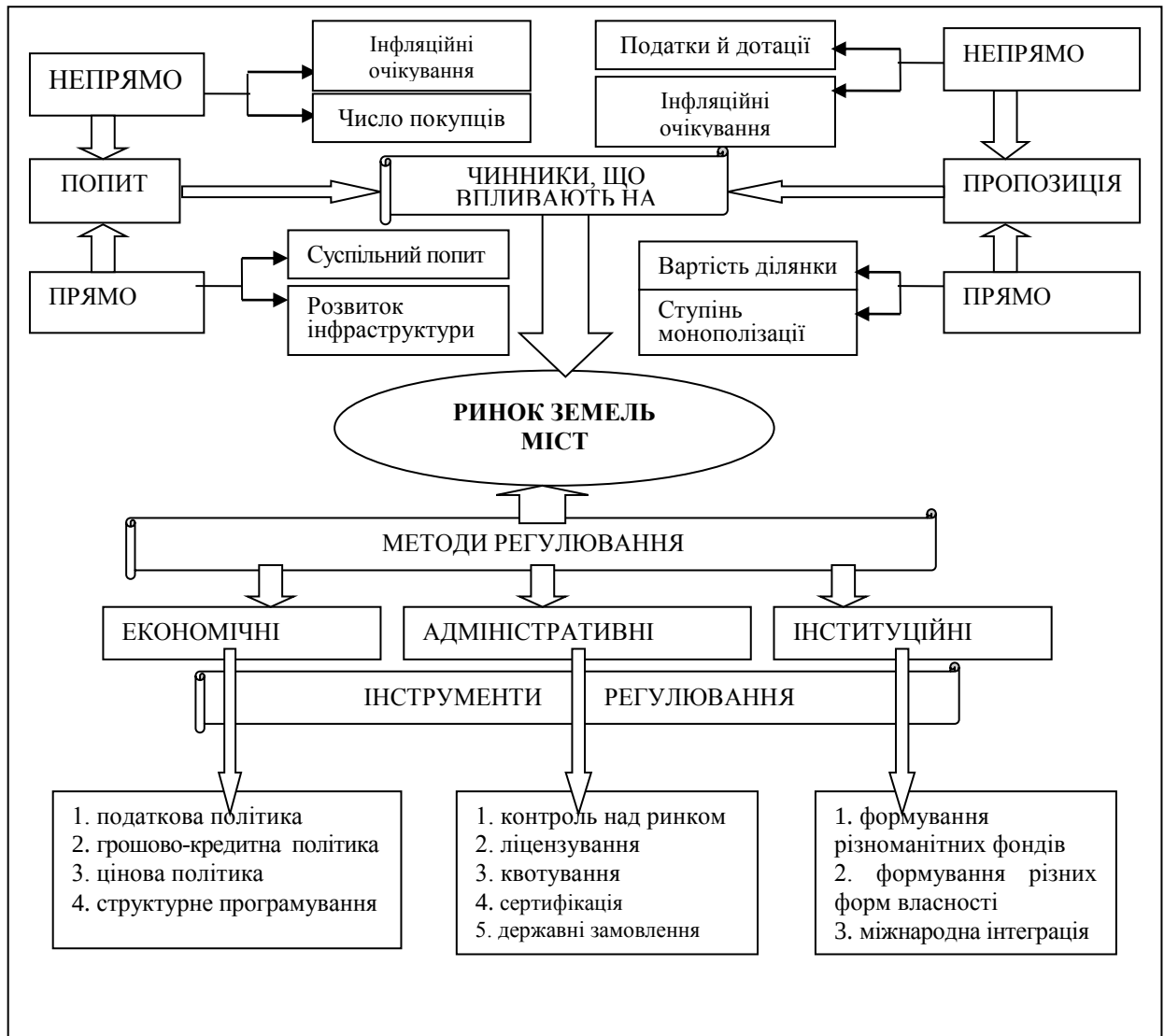


Рис. Механізми регулювання використання земель середніх і малих міст.

Основою створення системи управління земельними ресурсами у населених пунктах є низка базових функцій:

- прийняття законодавчих актів та нормативно-методичних документів щодо земель населених пунктів;
- вивчення і картографування земельних ресурсів населених пунктів;
- земельний менеджмент у населених пунктах;
- ведення земельного кадастру у населених пунктах;
- розвиток інфраструктури ринку землі у населених пунктах;

- державний контроль за використанням і охороною земель у населених пунктах;
- моніторинг земель у населених пунктах;
- економічне регулювання раціонального землекористування у населених пунктах;
- структури вишукувальної та землевпорядної документації щодо населених пунктів;
- вирішення земельних спорів у населених пунктах;
- державні стандарти в галузі використання і охорони землі у населених пунктах;

– інноваційна та інвестиційна політика у населених пунктах.

При цьому кожна з наведених функцій представляє специфічну сферу діяльності, виступає як окрема (автономна) ділянка управлінської діяльності в організації ефективного використання земель у населених пунктах. Але тільки діалектична єдність усіх функцій управління дає змогу створити ефективно діючу систему управління земельними ресурсами населених пунктів [3].

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; визначеність структури права на землю і власності 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 [4].

Соціально-економічні перетворення, зокрема в галузі земельних відносин у населених пунктах, вимагають корінного перегляду складу та змісту державного земельного кадастру, земельно-статистичної звітності, системи реєстрації землі.

Створення ефективної системи управління земельними ресурсами у населених пунктах слід розглядати в контексті двох підсистем:

- структури державних органів управління;
- складових (фракцій) управління у населених пунктах.

До системи державних органів управління належать Кабінет Міністрів України та його центральний виконавчий орган – Держкомзем України, Міністерства аграрної політики і екології та природних ресурсів, органи прокурорського нагляду та судочинства.

До підсистеми функцій управління належать законодавче та нормативно-методичне забезпечення, землевпорядкування та земельний кадастр, моніторинг і державний контроль за використанням земельних ресурсів населених пунктів, розвиток ринкової інфраструктури, економічне регулювання землекористування, інноваційно-інвестиційна політика [5].

Обґрунтовано, що створення нової високоефективної системи управління земельним фондом у середніх і малих містах уможливує розроблення механізмів реалізації трансформацій земельних відносин, які охоплюють:

- а) забезпечення права на землю для здійснення земельної політики і відповідних аграрних перетворень для досягнення високих економічних показників виробництва;
- б) визначення правового статусу земель для найбільш ефективного їх використання;
- в) офіційно визначену структуру права на землю і власності інвесторів, які вкладають кошти у раціоналізацію використання земель та їх охорони, стабілізацію землекористування і землеволодіння;
- г) створення сприятливих економічних умов для підвищення продуктивності та економічної ефективності використання земель у населених пунктах.

Доведено, що важливим методологічним і практичним завданням функціонування середніх і малих міст є визначення меж приміських територій. Включення до сфери впливу таких міст надлишкових територій призводить до здорожчання проектно-кошторисної документації і, найголовніше, позначається на соціально-економічному обґрунтуванні проектних пропозицій, наслідком чого може бути прийняття неправильних рішень. Водночас зменшення території зони впливу міста призводить до обмеження потенційних ресурсів (трудових, сировинних, енергетичних), що використовуються містом-центром для розвитку. Для забезпечення ефективного управління земельними ресурсами міст потрібно: сформувати резервні території; стимулювати розвиток ринку земель для підприємницької діяльності інвесторів; практикувати для територіального розвитку населених пунктів викуп земельних ділянок, що перебувають у приватній власності;

підвищити ставки земельного податку за використання наднормативних площ земельних ділянок; викорис-товувати земельні ділянки з амортизованою забудовою; врегулювати набуття права на земельну ділянку за набувальною давністю.

Враховуючи двоїстий характер приміських зон великих міст як функціонально-просторової системи, а також відносно відособленої системи, її складність, прогнозний і ймовірнісний характер, можна рекомендувати здійснювати оцінку ефективності проектних пропозицій на базі комплексного критерію, використовуючи багатокритеріальний підхід із застосуванням соціальних, еконо-мічних, екологічних, організаційно-виробни-чих, демографічних, архітектурно-будівель-них, локальних критеріїв.

Висновки та перспективи подальших наукових пошуків. Для забезпечення ефективної організації та розвитку

земельних ресурсів середніх і малих міст потрібно: сформувати резервні території, стимулювати розвиток ринку земель для підприємницької діяльності інвесторів; для територі-ального розвитку населених пунктів практикувати викуп земельних ділянок, що пере-бувають у приватній власності; підвищити ставки земельного податку за використання наднормативних площ земельних ділянок; використовувати земельні ділянки з амортизованою забудовою; урегулювати набуття права на земельну ділянку за набувальною давністю. Усе це вимагатиме подальшого наукового пошуку напрямів удосконалення планувальної організації, законодавчого врегулювання використання та управління приміськими територіями, широкого проведення наукових досліджень для делімітації меж приміської зони з метою розробки генпланів великих міст.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК

1. Лященко А. А. ГІС-технологія кадастрового зонування міських територій / А. А. Лященко // Інженерна геодезія. – 2002. – Вип. 46. – С. 89–95.
2. Путь в XXI век: стратегические проблемы и перспективы российской экономики / [рук. авт. кол. Д. С. Львов]. – М. : ОАО “Издательство “Экономика”, 1999. – 793 с.
3. Кузін Н. В. Проблеми кадастрового землеустрою в містах / Н. В. Кузін // Землевпорядний вісник. – 1999. – № 2. – С. 39-41.
4. Ступень М. Г. Обґрунтування ціни продажу земельних ділянок в населених пунктах / М. Г. Ступень // Вісник Львівського державного аграрного університету : землевпорядкування і земельний кадастр. – 2002. – № 5. – С. 122–125.
5. Костків Г. І. Розвиток іпотеки землі / Г. І. Костків, М. Г. Ступень, Н. М. Ступень // Вісник Львівського державного аграрного університету : землевпорядкування і земельний кадастр. – 2003. – № 6. – С. 114-117.

