

Продовження таблиці 2

1	2	3	4	5	6
2.	Привабливий характер території, що оточує	Ф2	10	0,21	2,1
3.	Привабливих характер соціального оточення	Ф3	9	0,14	1,26
4.	Зручність транспортної доступності суспільно-ділового центру	Ф4	15	0,19	2,85
5.	Престижність району	Ф5	13	0,15	1,95
6.	Приваблива екологічна обстановка	Ф6	6	0,09	0,54
	Коефіцієнт містобудівельної цінності				11,46

Таким чином, впровадження результатів даного дослідження у практику містобудівельної та землевпорядної діяльності дозволить більш ефективно використовувати земельні ресурси міст, оскільки вартість земельної ділянки є важелем ефективного управління земельними ресурсами міста, а оцінка реальної вартості земельної ділянки дозволить взимати частину цієї ренти на користь територіальної громади.

1. Бюджетна політика у контексті стратегії соціально-економічного розвитку України : У 6 т. / [редкол.: М.Я. Азаров (голова) та ін.] – К.: НДФІ, 2004 – Т. 5: (Реформування міжбюджетних відносин і зміцнення фінансової основи місцевого самоврядування / М.Я. Азаров, Ф.О. Ярошенко, В.Г. Бодров та ін.). – 2004. – 400 с.

2. Оценка имущества и имущественных прав в Украине / Н. П. Лебедь, А. Г. Мендрул, В. С. Ларцев и др. – К.: Принт Експрес, 2002. – 688 с.

3. Гриценко Е.А. Рынок недвижимости: закономерности становления и функционирования (вопросы методологии и теории) / Е.А. Гриценко. – Х.: Бизнес-Информ, 2002. – 420 с.

4. Севастьянов В.А. Экономическое обоснование повышения эффективности использования земельных участков с ветхой застройкой: Автореф. дис. ...канд. экон.наук / Государственный университет по землеустройству. – М., 2007. – 25 с.

5. Гмурман В.Е. Теория вероятностей и математическая статистика. Учеб. пособие для вузов. – М., «Высшая школа», 1972. – 368 с.

Отримано 06.07.2012

УДК 332.64:332.3:711.13

А.С.ШИЛО

Харьковская национальная академия городского хозяйства

## **ФОРМИРОВАНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКИХ СТРУКТУР ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА, СТРОИТЕЛЬСТВА И УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ: СОСТОЯНИЕ, ПРОБЛЕМЫ, РЕШЕНИЯ**

Основное внимание акцентировано на задачах совершенствования имущественно-земельных отношений в городах Украины. Рассмотрена динамика цен на землю в Харь-

ковской области. Выделены преимущества внедрения государственной системы регистрации прав на недвижимость.

Основну увагу акцентовано на задачах удосконалення майново-земельних відносин у містах України. Розглянута динаміка цін на землю в Харківській області. Виділені переваги впровадження реєстрації прав на нерухомість.

Basic attention is accented on the tasks of perfection of the property-landed relations in the cities of Ukraine. The dynamics of prices is considered on earth in the Kharkov area. Advantages of introduction of the state system of registration of rights are distinguished on the real estate.

*Ключевые слова:* земельный кадастр, земельный рынок, земельная политика, инфраструктура земельного рынка.

Современные экономические и политические изменения в Украине существенно повлияли на структуру и характер землепользования. Начальный этап земельной реформы не решил поставленных задач по причине отсутствия комплексной земельной политики, целостной нормативно-правовой базы.

Изучению земельно-кадастровых проблем уделяется значительное внимание, подтверждением тому является множество публикаций в научных изданиях. Исследованию вопросов земельного кадастра посвящены труды А. Третьяка, Д. Гнатковича, Д. Добряка, М. Ступень [1,2,4,5] и ряда других ученых. Однако эта проблема требует глубокого исследования и поиска путей рационального эколого-экономического использования земель.

Земельные ресурсы являются основой социально-экономического развития территорий. Рациональное использование и охрана земель – основные критерии при использовании земель для различных целей: коммерческой деятельности, индивидуального строительства и др. Ограниченность в качестве товара земельных ресурсов обуславливает практическое применение основных теорий экономической эффективности при землеустройстве. Совершенствование организации городских территорий следует вести в определенной последовательности состоящей из: анализа расселения, проведения прогноза использования земель, экономического, технического обоснования и ряда других мер. Реформирование местного самоуправления связано с необходимостью изучения земельного фонда городов, создание условий устойчивого экономического развития. Одним из негативных факторов, сдерживающих установление границ населенных пунктов, является отсутствие и/или устарелость генеральных планов, схем планирования территорий, планов зонирования территории, что приводит к невозможности осуществления эффективной земельной деятельности на уровне города.

Переход к рыночным отношениям в сфере землепользования связан с формированием экономического механизма, призванного соеди-

нить интересы экономики и рационального использования земельных ресурсов. Земельный рынок находится в стадии становления. Отсутствует система гарантий прав на земельные участки, что приводит к снижению интереса инвесторов. Создание рынка земли и недвижимости, совершенствование землепользования и застройки необходимы для укрепления гарантий и стимулирования притока инвестиций в недвижимость городского хозяйства. Такой подход позволит экономическими методами добиться более эффективного использования земли и недвижимости в целях удовлетворения жилищных и коммунальных потребностей граждан. Для достижения указанных целей следует осуществить комплекс взаимосвязанных правовых, организационных и финансовых мер, позволяющих создать эффективный механизм управления земельными ресурсами и градостроительного развития и направленных на:

- формирование единых объектов недвижимости, включающих земельный участок и расположенные на нем здания и сооружения;
- регулирование землепользования и застройки на принципах зонирования вместо административного принципа использования участков и объектов;
- вовлечение земельных участков в экономический оборот путем существенного расширения конкурентных процедур приватизации;
- стимулирование рыночного оборота земли, обеспечивающего ее более эффективное использование;
- расчет справедливой рыночной цены на объекты недвижимости, включая земельные участки;
- создание для граждан четкой и понятной административной системы функционирования рынка недвижимости.

В Законе Украины «О плате за землю» определены основы местного самоуправления. Местные власти в праве влиять на предприятия и организации путем оплаты за землепользование. Важным условием при определении стоимости земель и арендной платы является необходимость сбалансирования потребностей землепользователей и их платежеспособности. Плата за использование государственных земель должна стимулировать землеустроителей к сокращению излишков территорий, использованию внутренних резервов и подземного пространства, деформированных и малопригодных участков для формирования городского комплекса, отказа от дополнительных территорий. В зависимости от целей и задач проблема эффективности использования земли может рассматриваться в широком (народнохозяйственном) и узком (хозяйственном) аспектах. В более широком смысле она включает в себя перераспределение земель между отраслями экономики; разработку направлений использования земли для повышения производительности обще-

ственного труда и повышения уровня жизни населения. В узком аспекте решение проблемы включает в себя разработку путей и принципов организации рационального и эффективного использования земли в отдельных отраслях экономики.

Для строительства жилья необходимо, чтобы инвестор получил для застройки не только участок, но и долгосрочные права и гарантии, при этом расходы в связи с владением участка должны быть приемлемые и предсказуемые. Преобладающая сегодня форма собственности на землю не создает таких условий. Аренда земли не обеспечивает гарантированных прав инвестора: договор аренды может быть не возобновлен, арендная плата и условия пользования участком могут быть изменены в ущерб инвестору. Передача земельных участков под застройку должна осуществляться на конкурентных началах. При этом должны быть созданы единые объекты недвижимости с равноценными правами на земельный участок и строения на нем. Право на внеконкурсное выделение участка под строительство (кроме строительства объектов для государственных нужд) может быть предоставлено только при отсутствии заявок для участия в торгах.

Учитывая мировой опыт регулирования земельных отношений [3], для формирования эффективного рынка земли в Украине важно сформировать массив информации о землях и земельных участках, права на которые не оформлены или оформлены некорректно; неиспользуемых или неэффективно используемых землях и земельных участках; свободных от прав третьих лиц, пригодных к использованию. Эти мероприятия позволят сформировать структуру земельного рынка, которая состоит из нормативно-правовой базы, методов экономического регулирования и др.

Земельный рынок представляет собой средство перераспределения экономико-правовыми методами земельных участков между собственниками и пользователями на основе конкурентного спроса и предложения. Теоретически, функционирование земельного рынка рождает отношение к земле как к особой ценности. Сделки с землей представляют собой движение капитала, который приносит доход. Потенциальная стоимость земельных участков повышается из-за ограниченности ресурса. На уровне города управление земельными ресурсами состоит в создании системы эффективного использования земли для осуществления социальных задач, а также проектов городской инфраструктуры, одновременно с увеличением доходной части городского бюджета за счет земельных платежей.

Рассмотрим динамику цен на земельные участки (табл. 1, 2).

Таблица 1 – Динамика цен на земельные участки (средняя цена за сотку) (грн.)

	01.04.2011	01.05.2011	01.06.2011	02.07.2011	01.08.2011	01.09.2011
Харьковская обл.	14928	14976	15088	15224	15368	15064
Дергачевский	14680	14720	14808	14920	15064	14920
Харьковский	15528	15568	15688	15840	15976	15608
Чугуевский	8408	8520	8584	8768	8920	8696

Таблица 2 – Динамика цен на земельные участки (средняя цена за сотку) (грн.)

	02.10.2011	01.11.2011	02.12.2011	01.01.2012	01.02.2012	03.03.2012	03.04.2012
Харьковская обл.	14832	14664	14552	14384	14048	13840	13968
Дергачевский	14472	14152	14016	13832	13496	13304	13432
Харьковский	15448	15344	15240	15072	14720	14496	14616
Чугуевский	8520	8472	8320	8224	8112	8056	8216

В Харьковской области стоимость земельных участков под коттеджную застройку снизилась в пределах 0,21% за одну сотку. Самым дешевым оставался Чугуевский район со средним показателем, самым дорогим – Харьковский район, где средняя цена продажи составила 14384 грн. за сотку. Из-за незаконного пользования землей бюджету города нанесли убытков на 1121,519 тыс.грн. В области существует стойкая тенденция к увеличению частной собственности на землю и уменьшение государственной и коллективной. Количество землевладельцев и землепользователей медленно растет, что препятствует формированию земельного рынка. В 2012 году продолжены работы по усовершенствованию земельных отношений, обеспечению рационального использования и охраны земель, развития всех форм собственности и ведения хозяйства на землях города Харькова. По существу, рынок земли обеспечивает преодоление противоречия между потребностями общества, которые постоянно изменяются и возрастают, в определенных видах использования земли, с одной стороны, и существующей системой землепользования – с другой. Рыночные механизмы будут работать на то, чтобы вывести землю из неэффективного использования и избрать вариант, обеспечивающий максимальную доходность. Как правило, это реализуется путем повышения продуктивности земли за счет ее инфраструктурного обустройства, застройки или иного улучшения, в резуль-

тате чего земля обретает еще большую ценность. Максимально возможная стоимость земли, соответствующая наиболее эффективному использованию, достигается в результате конкуренции между отдельными видами деятельности за право использования выгод местоположения, выявляя тем самым их реальное экономическое значение. По существу цена, оплаченная на рынке, является тем распределительным механизмом, который предоставляет различные участки городских земель именно тем видам деятельности, которые способны заплатить за них, не понижая уровня своего дохода. Таким образом, рынок земли выполняет специфические, только ему свойственные, функции, обеспечивая взаимодействие между субъектами земельных отношений и согласования.

Предлагается ввести государственный контроль динамики и величины рыночных цен при продаже земельных участков в регионах, как это осуществляется во многих странах. Передовой опыт стран со стабильной экономикой [6] свидетельствует о необходимости создания государственного института по эффективному управлению государственными землями. Эффективным земельно-кадастровым инструментом рыночного оборота земель является выпуск муниципальных ценных бумаг, обеспеченных имущественными правами на инвестиционно привлекательные земельные участки, планируемые к вовлечению в градостроительную деятельность.

Поскольку земля является специфическим объектом недвижимости, земельные отношения занимают особое место в системе социально-экономических отношений общества, являясь основным фактором эффективности использования земли в рыночных условиях. Земельные отношения по своей сущности представляют совокупность правовых, экономических, социальных, природоресурсных и экологических отношений, возникающих между обществом и его членами в процессе использования земельных ресурсов и их управлением. Эффективность землепользования напрямую зависит от правильности построения земельных отношений (рисунок). Основными элементами системы земельных отношений являются:

- цена земли;
- формы собственности на земельную недвижимость;
- земельный налог;
- аренда;
- хозяйственный оборот и рынок земельных участков;
- ипотека.



Для того чтобы новые собственники рационально использовали землю, необходимо создать новый детальный земельный кадастр, то есть собрать достоверные сведения о размерах и качестве почв, их плодородии, хозяйственном использовании и оценить их стоимость. Кроме этого должен быть создан Государственный реестр прав на землю, задействованы эффективные системы изучения спроса и предложения, а также объективное информационное обеспечение функционирования и регулирования такого рынка, которое надлежащим образом обеспечило бы интересы землепользователей. Иначе рынок земли будет развиваться как спекулятивный. В нашем законодательстве не предусмотрено основное – экономический оборот земли. Если бы это было сделано на заре независимости, то земля цивилизованными методами, через земельный кадастр, стала бы товаром.

Таким образом, выделим приоритетные задачи земельной политики Украины:

- введение инновационного механизма управления землями государственной и коммунальной собственности;
- завершение полной инвентаризации земельного фонда городов в рамках унифицированной земельной программы городов;
- разграничение земельного фонда по уровням собственности на землю;
- проведение зонирования территории с определением пределов зон с особым режимом использования земель;

- внедрение института ипотеки земли;
- создание эффективного механизма участия граждан в принятии решений в сфере землепользования, с возможностью диалога между ответственностью и властью;
- снижение влияния человеческого фактора на процессы, связанные с земельными участками и объектами недвижимости.

1. Гнаткович Д. І. Науково-методичні положення оцінки земель України у світових цінах. – Львів, 1995. – 68 с.

2. Добряк Д.С., Тихонов Н.Г. Комунальна власність на землю: сутність, мотивація, принципи реалізації // Землепорядкування. – 2002. – № 1. – С. 7-12.

3. Руководящие принципы управления земельными ресурсами (с уделением особого внимания странам с переходной экономикой) // Европейская Экономическая Комиссия. Организация Объединенных Наций. – Нью-Йорк и Женева, 1996. – 145 с.

4. Ступень М.Г. Використання земель населених пунктів в сучасних умовах // Вісник Львівського державного аграрного університету. Сер. Економіка АПК. – 2000. – № 7(2). – С. 379-385.

5. Третьяк А.М. Основи державного регулювання використання і охорони земель. Чернівці, Прут, 1994 – 55 с.

6. Land Administration Guidelines. UN, New York and Geneva, 1996. – Режим доступа : <http://www.ica.coop/house/part-2-chapt4-ecce-landadmin.pdf>.

*Получено 28.09.2012*

УДК 332.365:711.55

М.В.СВТУШЕНКО

*Харківська національна академія міського господарства*

## **ДОСЛІДЖЕННЯ НАЦІОНАЛЬНОГО ТА СВІТОВОГО ДОСВІДУ РАЦІОНАЛЬНОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ШЛЯХОМ ПЛАНУВАННЯ ТЕРИТОРІЙ**

Розглядаються основні аспекти забезпечення раціонального землекористування в ринкових умовах, проаналізовані механізми управління земельними ресурсами за кордоном.

Рассматриваются основные аспекты обеспечения рационального землепользования в рыночных условиях, проанализированы механизмы управления земельными ресурсами за рубежом.

The main aspects of land management in market conditions, analyzed the mechanisms of land management abroad.

*Ключові слова:* раціональне землекористування, планування використання земельних ресурсів.

Проблеми раціонального землекористування, використання земельних ресурсів і управління ними потребують уваги, поглибленого дослідження та вивчення. Про це свідчить прийняття низки законодавчих актів у країні: щодо запровадження зонування територій, ринку земель. Необхідно відмітити, що наукові здобутки вітчизняних і зарубіжних