

УДК 330.101

С.Б.ТИМОФІЄВА, Ю.Г.ІЛЛЯШЕНКО, О.О.НЕЧИПОРУК

*Харківська національна академія міського господарства*

## **ДО ПИТАННЯ ПРО ЕФЕКТИВНІСТЬ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ В УМОВАХ СУЧАСНОГО МІСТА**

Розглядаються регіональні аспекти механізму регулювання земельних відносин, проблеми ефективності землекористування міст України.

У сучасних умовах швидкого зростання міст актуальним постає питання раціонального землекористування, також у цьому питанні не останнє місце займає і екологічний аспект. Використання земель населених пунктів у період реформування земельних відносин торкається всіх галузей економіки та суспільного життя. Будучи надзвичайно важливою природничо-науковою, соціально-економічною та екологічною проблемою, дана проблема вирішується на основі балансу між необхідним економічним ростом та збереженням земельних ресурсів. Більшість сучасних проблем землекористування, територіального розвитку, використання земельно-ресурсного потенціалу, екологічної ситуації тощо є наслідком недосконалого управління територіями. Виходячи з вищесказаного, випливає, що проблема раціонального землекористування є актуальною і потребує негайного вирішення [1].

Проблема вдосконалення земельних відносин, землекористування, використання і охорони земельних ресурсів, удосконалення системи управління ними знайшли своє відображення в наукових дослідженнях Р.І.Безпалько, М.Г.Ступень, А.М.Третяк [2-4] та ін. Усі вони визначають необхідність пошуку оптимального поєднання використання і охорони земель та вбачають в цьому суть ефективного землекористування. Проблема управління системою землекористування в Україні полягає в науково обґрунтованій постановці завдання його вдосконалення та розвитку. Наукове обґрунтування завдання управління системою землекористування повинно передбачати формування мети, визначення обмежень і обтяжень, які виражають економічні, екологічні, соціальні та інші передумови використання земельно-ресурсного потенціалу, сталого розвитку землекористування України [1].

Враховуючи те, що Україна володіє колосальними земельними ресурсами, площа яких становить 60,4 млн. га, які мають величезний потенціал збільшення виробництва сільськогосподарської продукції і росту виробничих сил, першочерговим завданням системи управління земельними ресурсами є оптимізація землекористування, що ґрунту-

ється на інтегрованих соціально-економічних та природоохоронних чинниках і критеріях.

Серед земель населених пунктів особливий характер має використання земель міст, зокрема обласного та районного підпорядкування. Тут земля виступає як просторовий операційний базис для розміщення об'єктів будівництва, хоч не виключається її використання як головної засоби виробництва в сільському і лісовому господарстві. Рациональне використання землі суттєво впливає на економічний стан господарювання юридичних і фізичних осіб на території населених пунктів, що має важливе значення в умовах ринкової економіки [1].

Забезпечення ефективного землекористування в містах великою мірою залежить від оволодіння сучасним мистецтвом управління і полягає у вирішенні комплексу питань: науково обґрунтованого перерозподілу земель між державою, приватною і комунальною формами власності; забезпечення рівноправності всіх форм власності на землю і господарювання на ній; затвердження Верховною Радою України Загальнодержавної програми використання та охорони земель та Державної програми розвитку земельних відносин; розробки державних стандартів і нормативів, передбачених Законами України “Про землеустрій”, “Про охорону земель” і т.д. [1].

З ростом кількості та розмірів населених пунктів актуальним стає питання управління забудовою в містах з метою задоволення запитів населення, яке там проживає. Питомі показники використання міських земель за областями варіюються: від 149 м<sup>2</sup>/чол. у Черкаській до 524 м<sup>2</sup>/чол. в Івано-Франківській областях, відхилення становить понад 3,5 рази. Так, у населених пунктах 12 областей України цей показник нижчий від середньореспубліканського (372 м<sup>2</sup>/чол.). Нижчий рівень використання міських територій мають Дніпропетровська, Чернівецька, Чернігівська, Сумська області. Кращі показники у Черкаській, Київській, Хмельницькій, Одеській областях. Розрахунки показують, що територіальні резерви міст України становлять 0,4-0,5 млн. га [1]. Рациональне використання їх дозволить істотно зменшити територіальний розвиток міських поселень і зекономити сільськогосподарські угіддя. Тому сьогодні бачимо необхідність проведення інвентаризації земель у населених пунктах за цільовим призначенням, правовим режимом, якісно-економічним станом, адресою зонування, адже її проведення дозволяє виявити вільні ділянки, а також ділянки, які не використовуються за призначенням. У цьому аспекті проблемною стороною є невідповідність генеральних планів до сучасних вимог і стандартів нових земельних відносин, а також неможливість надання інве-

сторам достовірної земельно-кадастрової і містобудівної інформації для обґрунтованого формування своїх намірів щодо найбільш ефективних капіталовкладень в землю населених пунктів, отже об'єктивні дані земельного кадастру міста стануть базою для функціонування не лише землевпорядних органів, але й таких структур, як земельні банк, біржа, суд і поліція.

Також гостро стоїть проблема покращення контролю за дотриманням умов землекористування в санітарно-захисних зонах, який повинні нести підприємства або служби, що займаються експлуатацією інженерних мереж.

Ще однією проблемою постає ліквідація диспропорцій у забудові міст України, тобто в одних районах міст ведеться форсована забудова, а поряд з цим існують великі ділянки земель, що пустують.

Сучасний механізм регулювання земельних відносин об'єктивно розглядається у взаємозв'язку чотирьох аспектів – політико-економічного, економічного, екологічного і правового (юридичного). Пріоритет у механізмі регулювання земельних відносин належить економічним законам, які діють у ринковому середовищі. Одним з основних напрямків економічного регулювання екологобезпечного, раціонального землекористування є його платність. А отже, вирішення питань стосовно раціонального землекористування в містах, є важливим також через те, що кошти, отримані від продажу земельних ділянок, залишаються у розпорядженні місцевої державної адміністрації (виконкому) і використовуються для реалізації програм соціально-економічного розвитку міста.

Під час проведення інвентаризації земель у містах обласного підпорядкування виявлено багато земель не облікованих, а отже внаслідок недосконалості системи обліку окремі землеволодіння залишаються поза оподаткуванням. А продаж землі за ринковими цінами надасть містам можливість отримання більших надходжень тільки від правильно нарахованих податків для подальшого економічного розвитку [2].

Ще одним джерелом надходження коштів до місцевих бюджетів від землекористування є проведення земельних аукціонів. Земельний аукціон – це один із способів надання у користування або відчуження у власність земельних ділянок на засадах змагальності фізичним та юридичним особам для спорудження житлових будинків, магазинів, офісів, фабрик, інших життєво необхідних об'єктів, здійснення підприємницької діяльності. Розрізняють примусові та добровільні аукціони. Примусові земельні аукціони проводять судові органи або орга-

ни влади, банки, щоб стягнути борг. Добровільні земельні аукціони організовуються для найвигіднішого продажу землі.

Крім коштів, що надходять до місцевих бюджетів ефективність використання землі характеризується показником економії затрат на освоєння та облаштування нових земель для потреб міста, але на сьогоднішній день перевитрати на інженерну підготовку, прокладку та експлуатаційні витрати на інженерну інфраструктуру в населених пунктах сягають 40-60%. Це значною мірою впливає на вже досягнутий рівень благоустрою населених пунктів [1].

При реформуванні земельних відносин у містах важливе значення надається розробці в кожному місті плану земельно-господарського впорядкування зі стратегічними напрямками організації територіально-просторового планування землекористування.

У використанні земель міст зараз спостерігається суперечлива ситуація, коли, з одного боку, нестача коштів не дозволяє підвищувати рівень благоустрою міст, а з другого боку, рівень благоустрою знижує ціну земельних ділянок. Найбільш важливим у зміні цього стану повинно стати значне коригування законодавства, через розробку і затвердження місцевих правил використання і забудови території [3]. Підсумки пройденого етапу земельних реформ свідчать про наявність серйозних прорахунків в організації ефективного землекористування, які допущені в процесі реформування земельних відносин [4]. У земельному законодавстві треба чітко визначитися з категоріями земель. Дуже складно оперувати чинними категоріями у випадках, коли паралельно існують категорії земель промисловості, транспорту, оборони і всі вони одночасно належать до земель населених пунктів [1]. Необхідна розробка таких методичних і технічних документів, що регламентують землевпорядну діяльність: закону України “Про землеустрій”, положень та інструкцій з територіальною та внутрігосподарського землеустрою; порядку та рекомендацій з планування і зонування земель на різних рівнях; порядку та рекомендацій з реалізації прав власників земельних часток і ефективного використання земель, що знаходяться в спеціальній частковій власності; рекомендацій з використання й організації території земель, що піддаються техногенному впливу [2].

Таким чином, нові земельні відносини в населених пунктах повинні базуватись на визнанні за суспільством в особі загальнодержавних або місцевих органів влади права контролювати власників землі стосовно характеру використання належних їм земельних ділянок, можливих змін цього використання та гарантуванні власникам землі прав,

встановлених законом. У зв'язку з цим державне регулювання земельних відносин у містах полягає у створенні і підтримці повноцінного життєвого середовища на відповідній території. Воно повинно забезпечити сприятливе поєднання різних форм власності на землю, збереження і підвищення цінності землі і об'єктів нерухомості на ній, ріст інвестицій, поповнення надходжень до місцевих бюджетів тощо. За рахунок цього можна здійснювати раціональний міжфункціональний розподіл земель і підвищувати рівень ефективності їх використання, покращувати взаєморозташування житлових, виробничих і ландшафтно-рекреаційних зон, резервувати землі для перспективного розвитку міста в його генеральному плані забудови. Використання земель населених пунктів у період реформування земельних відносин торкається всіх галузей економіки та суспільного життя. Землі населених пунктів повинні давати надходження в бюджет держави, тут повинні мати прискорений розвиток іпотечні процеси, інститут власності на землю формуватись і встановлюватись нормативно-правові й економічні механізми в регіонах правового поля держави.

1. Вісник Львівського державного аграрного університету: Землепорядкування і земельний кадастр. – Львів: Львів. держ. агроуніверситет, 2006. – №9. – 225 с.

2. Безпалько Р.І. Основи землепорядкування та землекористування. – К.: Рута, 2005. – 72 с.

3. Ступень М.Г. Використання земель населених пунктів. – Львів: Львів: Держ. агроун-т, 2000. – 359 с.

4. Третяк А.М. Наукові основи землеустрою. – К.: ТОВ «ЦЗРУ», 2002. – 342 с.

*Отримано 19.05.2008*

УДК 336.143

И.В.УСКОВ

*Национальная академия природоохранного и курортного строительства,  
г.Симферополь*

## **ОБЕСПЕЧЕНИЕ САМОСТОЯТЕЛЬНЫХ МЕСТНЫХ БЮДЖЕТОВ В АР КРЫМ ЧЕРЕЗ ПРИЗМУ ЕВРОПЕЙСКОГО ОПЫТА**

Анализируются особенности формирования доходов и осуществления расходов на примере АР Крым. На основании исследования предлагаются мероприятия по совершенствованию формирования доходов и разграничения расходов местных бюджетов в соответствии с европейским опытом эффективного функционирования местных бюджетов.

В настоящее время АР Крым является основным рекреационным потенциалом Украины. На территории Республики находится значительное количество специализированных медицинско-оздоровитель-