

УДК 332.365:711.55

В.І.ТОРКАТНОК, д-р техн. наук, М.В.СВТУШЕНКО

Харківський національний університет міського господарства імені О.М.Бекетова

АНАЛІТИЧНІ ПІДХОДИ ДО РАЦІОНАЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ В НАСЕЛЕНИХ ПУНКТАХ

Досліджується стан землекористування у населених пунктах, обґрунтовується економічний підхід до забезпечення раціонального землекористування на цих територіях.

Исследуется состояние землепользования в населенных пунктах, обосновывается экономический подход к обеспечению рационального землепользования на этих территориях.

We investigate the state of the land in the settlements, justified economic approach to ensure sustainable land use in these areas.

Ключові слова: раціональне землекористування, обґрунтування економічного підходу до процесу раціонального землекористування на цих територіях.

Проблеми використання земельних ресурсів потребують уваги, поглибленого дослідження та вивчення з метою забезпечення їхнього раціонального використання, тому що все більше земель залучається до економічного обігу, а питання взаємозв'язку людини із природою нарізі остаточно не з'ясоване з погляду впливу регіональної земельної політики на забезпечення раціонального землекористування. Проблемами процесу землекористування займаються такі українські вчені, як А.М. Третяк, О.С. Дорош, М.А. Хвесик [1,2] та ін. Окрім того, розроблення економічного розвитку земельних ресурсів і розв'язання наявних проблем у сфері землекористування є важливими напрямками дослідження, оскільки їхнє використання потребує принципово нових підходів до землекористування. Сьогодні особливої значущості набувають питання користування та володіння землями населених пунктів, розроблення економічної системи регулювання земельних відносин між суб'єктами у зв'язку з неефективністю, нераціональністю використання земель.

З погляду на вищезазначене метою цієї статті є аналіз використання земель в населених пунктах, вивчення забезпечення раціонального використання земельних ресурсів в населених пунктах.

Необхідно відзначити, що земельна власність на цих територіях нерозривно пов'язана з інтересами територіальної громади, інших землевласників, із напрямками соціально-економічного розвитку міста, що характеризує багатофункціональність використання кожного конкретного об'єкта земельної власності, із необхідністю ефективного використання земельних ресурсів. Під час використання цих земель поєдну-

ються інтереси приватної, комунальної, державної власності. Процес землекористування здійснюється з огляду на різні категорії земель, наявні форми власності на землю. Крім того, актуальність дослідження використання цих земель зумовлюється тим, що вони виконують багато функцій і є основними наповнювачами бюджетів регіонів та населених пунктів.

Аналіз стану раціонального землекористування в населених пунктах здійснюється на підставі вивчення економічного процесу землекористування на цих територіях та прогнозування стану їхнього розвитку в ринкових умовах: під час передавання в оренду, під час укладання договорів із купівлі-продажу. Дослідження питання раціонального землекористування та розвиток населених пунктів провадиться відповідно до Концепції сталого розвитку населених пунктів [3] на підставі принципу сталого розвитку, спрямованого на створення економічного потенціалу міст, розроблення програм розвитку населених пунктів із використання земельних ресурсів, з огляду на природний фактор і зменшення негативного впливу діяльності людини на навколишнє середовище. Ця концепція спрямована на ліквідацію диспропорції економічного розвитку через недоліки в землекористуванні: концентрацію населення та капіталу у великих містах, надмірного втручання держави в регіональну політику, що призвело до занепаду сільської місцевості, отже ситуація потребує вирішення на підставі розроблення складників Концепції розвитку земель населених пунктів. Концепція сталого розвитку населених пунктів передбачає зважання на міжнародний досвід і рекомендації – Програму Організації Об'єднаних Націй із населених пунктів [4], яка узагальнює міжнародний досвід і сприяє сталому розвитку населених пунктів. За допомогою останньої проваджуються нові форми, системи, методи організації та стратегічного планування розвитку населених пунктів на регіональному й місцевому рівнях відповідно до міжнародних стандартів. Результатами сталого розвитку населених пунктів і подальшого планування землекористування є економічний розвиток, соціальне забезпечення громадян, належне регулювання природокористування, управління землекористуванням, запобігання політиці зі зменшення якості навколишнього середовища, забезпечення міського, регіонального планування з огляду на ці підходи під час прийняття рішень та розроблення програм, положень, концепцій розвитку. Необхідність розроблення Програм розвитку землекористування в населених пунктах зумовлена не тільки ситуацією з нераціональним підходом до землекористування, а й загальносвітовими тенденціями до збільшення урбанізованих територій, активного освоєння земельних ресурсів. Зростання кількості міського насе-

лення, міграція населення у великі міста, концентрація населення в міських агломераціях, зменшення кількості інших категорій земель, збільшений попит на житло, послуги, інфраструктуру та інші об'єктивні фактори змушують міську владу шукати вільні земельні ресурси, збільшувати території міст за рахунок прилеглих територій, необхідних для забезпечення інфраструктури населених пунктів. З огляду на вищезазначене, можна зробити висновок, що розробка Програм економічного розвитку земельних ресурсів і розв'язання існуючих проблем є важливими напрямками дослідження, оскільки використання земельних ресурсів потребує принципово нових підходів до землекористування на рівні регіону та міста.

На державному рівні забезпечення сталого розвитку в населених пунктах здійснюється на підставі розроблення державних програм розвитку, стандартів, удосконалення системи землекористування з огляду на місцеві особливості; перспективи розроблення заходів, спрямованих на раціональне використання земель, бюджетно-фінансових, економічного стимулювання інвестиційної діяльності зважаючи на раціональний підхід до використання земель. Регіональний та місцевий рівні спрямовані на формування регіональних програм розвитку землекористування з огляду на розвиток регіональних інфраструктур. На місцевому рівні з метою економічного розвитку міст передбачаються економічні, інвестиційні програми землекористування в населених пунктах. Крім того, використання об'єктів інфраструктури міста (їхня експлуатація) є основним фактором нераціонального підходу до використання як природних ресурсів так і земельних ресурсів міста. Прикладом є застосування витратних джерел енергії в міському транспорті та на інших об'єктах. Вироблення електричної енергії електростанціями, розташованими поблизу міст, нераціональне поводження з відходами – усе це чинить негативний вплив на навколишні об'єкти та суб'єкти. З погляду на це міста мають бути готовими до збільшення техногенного, природнього навантаження на інфраструктуру внаслідок неощадливого ставлення до земельних ресурсів і навколишнього середовища.

Аналізуючи процес землекористування, варто наголосити на тому, що існують відповідні резерви, економічні передумови розвитку землекористування в межах певної території. Ці підходи до раціонального використання територій полягають у проведенні постійного моніторингу стану використання земель, виявленні значної кількості пустуючих, не використаних земель.

Науково-економічне дослідження раціонального землекористування необхідно розглядати як процес використання міських земель –

земель у населених пунктах. Воно здійснюється на підставі аналізу таких складників: механізмів функціонування та розвитку міст, забезпечення раціонального використання цих земель, формування механізмів вартості земель із метою забезпечення на місцевому рівні суб'єктами права власності на землю, оскільки міста є центрами економічного розвитку регіонів, у них забезпечується стабільність природно-ресурсного балансу. Водно час, формування та розвиток міст характеризуються складністю процесів, що відбуваються в їхніх системах. Сучасний розвиток міст здійснюється на підставі Концепції сталого розвитку, яка передбачає зосередження уваги на проблемах захисту навколишнього середовища в ході планування соціально-економічного розвитку населених пунктів. До того ж завдання довгострокового, збалансованого розвитку міста реалізується на базі планування землекористування з орієнтацією на його перспективний розвиток, ефективне використання ресурсного потенціалу з розробленням пріоритетів розвитку [5].

Міські землі – землі населених пунктів, однак, мають свою специфіку, яка полягає у використанні відповідно до цільового призначення, для проживання і обслуговування потреб мешканців на цій території, розміщення громадських будівель і споруд, об'єктів загальногосподарського користування та комунального призначення [6]. До того ж населені пункти використовуються як територія для життя людини, на якій розміщуються виробничі об'єкти, і як фактор життєвого простору, вони набувають цінності через розуміння жителями міста їхніх специфічних властивостей, відіграють важливу соціально-культурну, рекреаційну, екологічну роль. Використання цих функцій земельних ресурсів полягає в розміщенні житлових будинків, підприємств, елементів виробничої та соціальної інфраструктури в умовах обмеженості земельних ресурсів. Із огляду на це ефективність їхнього використання як об'єктів нерухомості безпосередньо залежить від правових та мікроекономічних підстав задля перетворення цієї нерухомості на капітал, який працює в інтересах жителів міста. Міста, населені пункти є основними елементами регіону, що виступають центрами економічної діяльності суспільства, їхня інфраструктура є головним джерелом надходжень до бюджетів усіх рівнів. Під час використання цих земель власник, або уповноважена особа, мають здійснювати витрати на її підтримку. Ці витрати здійснює міська влада з метою забезпечення підтримки земельної інфраструктури та інфраструктури населених пунктів – урбанізованих територій, з узгодженням мікроекономічних інтересів міста, інтересів підприємств і жителів міста, із розробленням обґрунтованої земельної політики в кожному конкретному місті, вирішенням

завдання оптимального управління міською нерухомістю та раціонального землекористування. Отже, необхідність дослідження цих земель пояснюється проведенням земельної реформи, переходом до ринкової економіки, появою значної кількості землевласників і землекористувачів, запровадженням ринку землі – залученням земельних ресурсів до економічного обігу в межах певної території.

Таким чином, забезпечення раціонального землекористування розглядається як оптимальне поєднання використання земельних ресурсів, виробництва, установлення плати за землю, подальше поєднання соціально-економічного розвитку із інтересами землекористувача та територіальної громади.

Необхідність дослідження процесу раціонального землекористування в населених пунктах зумовлена важливістю процесу використання земельних ресурсів у ринкових умовах, підвищенням ефективності використання земельних ресурсів, удосконаленням економічних механізмів у використанні оцінки земель, створенням і розвитком відповідної інфраструктури в регіонах, недопущенням деградації земель, створенням економічних механізмів землекористування на регіональному рівні спрямованих на забезпечення раціонального землекористування. Окрім того, в якості одного із найважливіших напрямів дослідження у сфері землекористування, виступає розроблення економічних підходів у галузі землекористування з огляду на регіональні та місцеві умови.

1. Третьяк А.М. Управління земельними ресурсами: навч. посіб. / А.М. Третьяк, О.С. Дорош; за ред. проф. А.М. Третьяка. – Вінниця: Нова книга, 2006. – 360 с.

2. Хвесик М.А. Інституціональне забезпечення землекористування: теорія і практика : монографія / М.А. Хвесик, В.А. Голян. – К.: Книжкове вид-во НАУ, 2006. – 260 с.

3. Про концепцію сталого розвитку населених пунктів / Постанова Верховної Ради України від 24.12. 1999р. №1359-ХІV: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.zakon.rada.gov.ua/laws/show/1359-14.

4. Програма Організації Об'єднаних Націй по населеним пунктам (ООН-Хабі-тат): [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.un.org/ru/ga/habitat/>.

5. Карлова О.А. Формування стратегії соціально-економічного розвитку міста / О.А. Карлова: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [www.kpi.kharkov.ua //archive/Наукова_періодика/vestnik/.../13karkov.pdf](http://www.kpi.kharkov.ua/archive/Наукова_періодика/vestnik/.../13karkov.pdf).

6. Нестеренко Г.Б. Функціональний зонінг – основа планування та забудови міських територій/ Г.Б. Нестеренко: [Електронний ресурс].– Режим доступу: http://www.nbv.gov.ua/portal/natural/MTP/2009_34/pdf/mtp3448.pdf.

Отримано 12.09.2013