

та історичні передумови до її розвитку; недостатньою є кількість важливих громадських споруд та об'єктів: лікарняних закладів, дитячих закладів, фізкультурно-спортивних комплексів, будинків побуту, об'єктів культурно-розважального характеру; існує потреба в реконструкції кварталів застарілого житлового фонду; практично відсутні вільні ділянки для комплексної нової забудови (сельбищної, промислової та іншої); не визначений відповідний правовий статус територій, які фактично є містом – відсутня адекватна офіційна межа міста.

Отже, пріоритет вимог екологічної безпеки, науково обґрунтований розподіл земельних ресурсів з метою комплексного формування сприятливого навколишнього природного середовища, узгодженість екологічних, економічних і соціальних інтересів суспільства є основними заходами економічної, екологічної та соціальної політики щодо розвитку міст і критеріями оцінки міського землекористування.

УДК 332.2.021.8:005(477)

ХАХУЛА В.С., канд. с.-г. наук, доцент

ХАХУЛА Л.П., канд. пед. наук, доцент

Білоцерківський національний аграрний університет

УДОСКОНАЛЕННЯ ПІДХОДІВ ДО УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ ВІДНОСИНАМИ В УКРАЇНІ

Розглянуто особливості удосконалення підходів до управління земельними відносинами в Україні. Встановлено, що створення й запровадження в практику управління землекористуванням методів і механізмів, адекватних сучасним умовам, сприятиме збереженню збалансованого середовища життєдіяльності суспільства, демократизації процесу управління та забезпеченню правової захищеності власників та їх капіталовкладень.

Ключові слова: земельні відносини, земельна власність, методи управління, управління землекористуванням, землевпорядна діяльність.

У сучасних ринкових умовах ефективно управління земельними відносинами займає одне з основних місць. У цьому розумінні важливим є перегляд та удосконалення основних підходів до сукупності методів управління земельними відносинами в Україні. Дослідження основних причин незадовільного управління земельними ресурсами свідчить, що підвищення ефективності цього процесу залежить, насамперед, від зміцнення матеріально-технічної бази державних органів з питань земельних ресурсів та забезпечення чіткого розмежування повноважень органів державної влади і органів місцевого самоврядування у сфері управління земельними ресурсами.

Важливою проблемою також є те, що розподіл та перерозподіл землі в різних галузях народного господарства здійснювався переважно без окресленого еколого-економічного та соціального обґрунтування. Саме це обумовлює пошук шляхів удосконалення земельних відносин в Україні,

підґрунтям яких є форма власності на землю, створення багатокладної економіки, що сприятиме вирішенню проблеми ефективного землекористування [3].

Основними напрямами формування земельних відносин у населених пунктах можна визначити: 1) узгодженість між приватними, громадськими та державними інтересами; 2) відкритість дій з управління використанням земель та їх розподілом; 3) гарантія прав на земельну ділянку; 4) достовірність обмежень прав щодо використання земельних ділянок; 5) стабільність типів використання землі; 6) можливість визначення найдоцільнішого використання землі власником або користувачем земельної ділянки.

Таким чином, нові земельні відносини в населених пунктах мають ґрунтуватися на визнанні за суспільством, в особі загальнодержавних або місцевих органів влади, права контролювати землевласників щодо характеру використання належних їм земельних ділянок, можливих змін цього використання та гарантуванні землевласникам прав, установлених законами [2].

Управління земельними відносинами необхідно розглядати у двох суперечливих напрямах – державне та індивідуальне. Перший спрямований на досягнення цілей, визначених інтересами суспільства, другий – безпосередньо інтересами власника. Цей процес має базуватися на цілісній, збалансованій та науково обґрунтованій концепції розвитку земель від національного до місцевого рівня. Аналіз цілей та завдань управління землекористуванням свідчить, що під час розвитку будь-яких адміністративно-територіальних утворень визначальними є пріоритети сталого розвитку, спрямовані на забезпечення охорони навколишнього середовища, соціального та економічного розвитку територій, що визначаються на державному рівні. Для кожного рівня управління характерні свої, об'єктивно обумовлені масштабами об'єкта, ступені конкретизації та деталізації цілей, завдань та шляхів реалізації. На державному та регіональному рівнях приймаються стратегічні й тактичні рішення. На місцевому рівні, в умовах найбільшої кількості суб'єктів управління і суб'єктів прав, здійснюється реалізація всіх запланованих заходів щодо виділення та використання відповідних земель.

Отже, створення й запровадження в практику управління землекористуванням підходів і механізмів, адекватних сучасним умовам, сприятиме збереженню збалансованого середовища життєдіяльності суспільства, демократизації процесу управління та забезпеченню правової захищеності власників та їх капіталовкладень [4].

В умовах сучасної України, коли об'єктивно необхідним став глибокий перегляд не лише земельних, але й майнових відносин власності, а також перехід до прогресивних форм господарювання, аграрні відносини набувають значно ширшої наукової сутності, глибшого значення і цільового призначення. У зв'язку з цим слід вивчати управління земельними відносинами з боку органів місцевого самоврядування як стратегічно зорієнтовані суспільно-політичні і соціально економічні відносини з приводу політичного, правового, економічного, соціального та організаційного

забезпечення переведення сільського господарства разом із землею, усього земельного сектору економіки на найсучасніші, найбільш прогресивні засади розвитку. Крім виконання безпосередньо управлінської функції, сучасним земельним відносинам належить виключно важлива роль у системі державотворення України, гарантуванні в державі продовольчої безпеки. Відповідно до цього вони посідають одне з визначальних місць у системі суспільно-виробничих відносин у країні в їх найширшому розумінні. Систематизація та аналіз сукупності існуючих у світі методів управління земельними відносинами дали можливість поєднати їх у п'ять груп стосовно управління земельними відносинами органами місцевого самоврядування: правові, планувальні, економічні, адміністративні та методи судочинства.

Дослідження законодавства у сфері управління територіальним землекористуванням дало можливість структурувати його за напрямками і, відповідно, оцінити його досконалість і складність: земельні та майнові відносини; містобудівна, інвестиційна, землевпорядна та кадастрово-реєстраційна діяльності; оцінка земель, плата за землю та компенсаційні витрати; обмеження прав власності щодо володіння, забудови та іншого використання земель. У результаті аналізу нормативно-правової бази необхідно виявляти невизначеність певних питань або невідповідність окремих положень сучасним соціально-економічним умовам. Відповідно до цього потрібно розробляти першочергові напрями, які потребують коригування законодавчо-нормативної бази: методологія містобудівного управління, розподіл повноважень містобудівної, землевпорядної та кадастрової діяльності щодо питань управління та формування інформаційного забезпечення прийняття рішень, вилучення земель для суспільних потреб та відшкодування збитків, відповідальність за порушення земельного й містобудівного законодавства [1].

Ефективність засобів управління земельними відносинами в діяльності органів місцевого самоврядування повинна ґрунтуватися на тому, що найдоцільніший тип використання землі визначатиметься рішенням не чиновників, а численних власників та користувачів земельних ділянок. Це, у свою чергу, сприятиме зростанню вартості земельної власності, поліпшенню добробуту громадян, економічному розвитку території, на якій вони проживають, і держави загалом.

Нові земельні відносини в Україні потребують запровадження оновлених методів управління землекористуванням. Метою вдосконалення земельних відносин у населеному пункті повинні стати створення ефективної системи планування використання земель територіальної громади, їх територіального розвитку, усунення юридичних перешкод на шляху вільного обігу землі серед громадян та юридичних осіб, гарантування прав власності на землю і землекористування, організація використання земель на платній основі, забезпечення їх охорони в інтересах територіальної громади, населення країни загалом.

Аналіз даних земельних відносин у населених пунктах України свідчить, що з реформуванням земельних відносин тут загострюється

соціальне напруження і виробничі відносини. Це пов'язано з багатьма причинами як об'єктивного, так і суб'єктивного характеру. Серед них слід назвати відомчу незацікавленість у веденні достовірного земельного кадастру, наявність великої кількості землекористувачів та власників землі, а також великий обсяг роботи та їх значну вартість.

Таким чином, проаналізована система нових підходів до управління земельними відносинами передбачає поєднання адміністративних та економічних методів, тобто поєднання методів прямого примусу та рекомендацій (адміністративні методи), ціноутворення й пільгового оподаткування, фінансування, покладення економічних санкцій, податків і компенсацій. Так само важливою функцією управління є контрольно-моніторингова функція, що забезпечить своєчасність та ефективність прийняття управлінських рішень органами місцевого самоврядування.

Список літератури

1. Дьомін М. М. Актуальні проблеми законодавчого забезпечення містобудування і землекористування в Україні / М. М. Дьомін, О. С. Петраковська // Містобудування та територіальне планування. К.: КНУБА, 2004. № 17. С.85–96.
2. Кулаковський Ю. П. Стратегія управління земельними ресурсами міста в умовах ринку (на прикладі м. Києва) / Ю. П. Кулаковський // Вісн. Укр. держ. ун-ту водного господарства та природокористування : зб. наук. пр. Рівне:УДУВГП, 2004. Вип. 2 (26), ч. 2. С. 526–531.
3. Охрій О. П. Комплексна стратегія землекористування адміністративно-територіального утворення: автореф. дис. канд. наук держ. упр. :25.00.04 / О. П. Охрій. Х., 2006. 26 с.
4. Петраковська О. С. Земельні відносини в містобудівній діяльності / О. С. Петраковська // Інженерна геодезія. К. : КНУБА, 2000. № 43. С. 164–167.

УДК: 502.33: 332.2: 631.1

КОЧЕРИГІН Л.Ю., канд. пед. наук

Білоцерківський національний аграрний університет

ЕКОНОМІЧНА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ ЯК ОСНОВА ПОДАЛЬШОЇ РОЗРОБКИ ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ З ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНОГО ОБҐРУНТУВАННЯ СІВОЗМІН ТА УПОРЯДКУВАННЯ УГІДЬ У МЕЖАХ ГОСПОДАРСТВ

Реальним механізмом наведення порядку у використанні земель, регулюванні земельних відносин та облаштуванні території є землеустрій, у процесі якого розв'язуються правові та соціально-екологічні завдання.

Ключові слова: агровиробничі групи ґрунтів, еколого-економічна обґрунтування сівозмін, нормативна грошова оцінка земель.

Важливу роль у раціональному землекористуванні відіграє землевпорядкування. За допомогою системи інженерно-технічних, економічних і юридичних заходів воно дозволяє організувати екологічно і економічно доцільне використання земель, забезпечити ефективну організацію території і