

Таблиця 4 – Перспективний склад земель населених пунктів
Полтавської області за формами власності у зв'язку з виділенням комунальної

Назва населеного пункту	Загальна площа земель	Землі, що перебувають у власності					
		державній		приватній		комунальній	
		га	%	га	%	га	%
м.Комсомольськ	7725,6	5969,5	77,3	472,5	6,1	1283,7	16,6
м.Кременчук	9586,0	4198,9	43,8	1037,8	10,8	4349,3	45,4
м.Лубни	3055,0	892,8	29,2	1274,4	41,7	887,8	29,1
м.Лохвиця	1629,7	128,8	7,9	684,0	42,0	816,9	50,1
м.Червонозаводське	1316,3	362,0	27,5	354,3	26,9	600,0	45,6
м.Миргород	2859,0	1113,0	38,9	712,8	24,9	1033,2	36,1
с.Комишня	1546,0	85,8	5,6	922,9	59,7	537,3	34,8
с.Ромодан	1722,0	181,9	10,6	1041,8	60,5	498,3	28,9
Всього	29439,6	12932,7	43,9	6500,5	22,1	10006,4	34,0

У межах населених пунктів базового рівня Полтавської області можна передати до 34% земель до комунальної власності, таким чином залучивши їх до економічного обороту, а їх суб'єкти (територіальні громади в особі фізичних і юридичних осіб) будуть стабільно мати постійне джерело надходжень до місцевих бюджетів, що сприятиме соціально-економічному розвитку регіону.

1.Горбатович С.М. Концептуальні підходи до розмежування земель державної і комунальної власності // Землевпор. вісн. – 2003. – №2. – С. 25–33.

2.Формування ринку землі в Україні / В.П. Галушко, Ю.Д. Білик, А.С. Даниленко та ін. – К.: Урожай 2002. – 280 с.

3.Горбатович С.М., Хвесик М.А. Проблеми нормативно-правового забезпечення формування ринку земель в Україні // Землевпорядний вісник. – 2002. – №2. – С.66-81.

4. Дрібний М.М. Розмежування земель державної та комунальної власності у контексті використання земель населених пунктів Полтавської області // Вісник ХНАУ. – 2005. – №3. – С.241-249.

5. Про власність: Закон України // Відомості Верховної Ради (ВВР). – 1991. – №20. – С.249.

6.Про розмежування земель державної та комунальної власності: Закон України // Землевпорядний вісник. – 2004. – №3. – С.34-37.

7.Конституція України // Відомості Верховної Ради (ВВР). – 1996. – №30. – С.141.

Отримано 28.02.2006

УДК 334.2 : 71.4-167

Г.Б.НЕСТЕРЕНКО

Рада по вивченню продуктивних сил України НАН України, м.Київ

ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ м.ЛЬВОВА НА СУЧАСНОМУ ЕТАПІ

Специфічність земельних ресурсів міст, які є просторовим базисом для концентрації трудових ресурсів держави та промислового виробництва, полягає в їх територіальній обмеженості. Рациональне використання земель зумовлюється постійним вдосконаленням земельних відносин. Ця закономірність відображається у зміні форм власності

на землю. Формування земель комунальної власності надасть матеріальну і фінансову основу розвитку місцевого самоврядування для ефективнішого використання міських земель та покращення їх благоустрою.

Землі населених пунктів займають невелику частину земельного фонду держави, але на цій території проживає все її населення (з них двоє із трьох людей проживає в містах), розміщені виробничі, адміністративні, культурно-побутові підприємства, організації та установи [1, с.43]. Зростання міського населення як в Україні, так і в світі є стабільним та невинним, причому територіальний ріст міст удвічі більший від темпів росту їх населення – ця тенденція простежується в останні десятиліття. Територіальне зростання міст відбувається за рахунок земель інших категорій земельного фонду, які назавжди втрачають своє первинне призначення [2, с.12].

Збільшення площі міських земель провокує їх нераціональна забудова та значні площі сільськогосподарських земель – у межах міста, які спричиняють низьку концентрацію житлової та промислової забудови. Відповідно, це потребує більшої протяжності інженерних комунікацій та збільшення сум капітальних вкладень на їх будівництво та благоустрій, що знижує економічний ефект від їх використання [3, с.103].

Згідно з дослідженнями вчених, ефективність використання земельних ресурсів характеризується показником економії суспільної праці у процесі перспективного використання землі, який є вищим там, де більша щільність проживання населення [4, с.164]. Нажаль, існуюча система використання земель міст ще не враховує їх соціально-економічну значущість, яку необхідно спрямувати на покращення благоустрою і подальшого розвитку міст, про що наголошують у своїх працях М.Габрель, Д.Гнаткович, Ю.Білоконь, В.Другак, Л.Новаківський, М.Ступень та ін.

Посилити відповідальність за збереження, використання та охорону земель та іншої нерухомості, що сприятиме розвитку матеріально-фінансової бази місцевого самоврядування, дозволить виділення земель комунальної власності із земель державної власності для досягнення збалансованого співвідношення економічних та екологічних інтересів суспільства та конкретно мешканців міста.

Метою даної роботи є аналіз використання земель міст, на прикладі м.Львова, для розроблення напрямків подальшого використання земель міста в умовах реформування земельних відносин.

Львів – місто обласного підпорядкування, адміністративний центр Львівщини, політичний, економічний та культурний осередок Західного регіону держави. Згідно з даними статистики, у місті прожи-

ває 760,1 тис. осіб, це третина населення області. Місто займає територію 17101 га або 0,8% території області, за останні 15 років площа міста збільшилась на 10%. Щільність населення по місту становить 4445 осіб на км² (станом на 01.01.2005 р.).

За формами власності землі міста поділяються наступним чином: 93,70% – землі державної власності та 6,30% – приватної власності. За останні три роки кількість земель приватної власності збільшилась на 145 га або на 1%. Землі комунальної власності у місті не виділялись.

За цільовим призначенням розподіл земельного фонду наступний:

8853,86 га або 51,77% – землі громадської та житлової забудови;

3642,00 га або 21,30% – землі промисловості, енергетики, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення;

3370,45 га або 19,12% – землі лісового фонду;

637,05 га або 3,73% – землі сільськогосподарського призначення;

580,28 га або 3,39% – землі історико-культурного призначення;

93,56 га або 0,55% – землі оздоровчого призначення;

28,80 га або 0,14% – землі водного фонду.

Землі природоохоронного та рекреаційного призначення в місті відсутні.

Аналіз використання земель міста власниками землі та землекористувачами свідчить, що найефективніше використовуються земельні ділянки, які є в приватній власності. Це пояснюється тим, що власники землі намагаються якомога ефективніше використовувати наявні земельні ділянки, постійно дбаючи про їх благоустрій, у той час як керівники державних підприємств та організацій не завжди дбають про раціональне використання земель, якими користуються [5, с.456].

Простежується така закономірність: високоефективне землекористування вимагає постійного вдосконалення земельних відносин. Реально ця закономірність знайшла відображення у зміні форм власності на землю. Земельна власність у населених пунктах, а особливо в містах, завжди підлягала меті розвитку міста чи села, їх динамічності, поліфункціональності та високому рівню усупільнення землекористування. Характер земельної власності в населених пунктах детермінований самою сутністю цих земель, як просторового базису соціально-економічного та містобудівного розвитку. При цьому використання земель населених пунктів не обмежується їх поверхнею, як у сільськогосподарському чи лісгосподарському виробництві, а включає і простір над ними та під ними. Це обумовлює не тільки можливість функцій використання однієї і тієї ж ділянки, а й можливість її використання різними особами відмінними способами протягом строків, що не збігаються [6, с.18].

Оскільки на даний час землі комунальної власності в місті не виділені, ми провели такий проектний розподіл земель державної та комунальної власності у м. Львові, керуючись Земельним кодексом України, тимчасовим порядком “Про розмежування земель державної та комунальної власності” за №1100 від 01.08.2002 р. та Законом України “Про розмежування земель державної та комунальної власності” за №1457-IV від 05.02.2004 р. Внаслідок проведеного розподілу структура земель державної власності буде наступна:

землі сільськогосподарського призначення – 100,00%;

землі житлової та громадської забудови – 2,65%;

землі оздоровчого призначення – 0,00%;

землі історико-культурного призначення – 68,56%;

землі лісового фонду – 64,57%;

землі водного фонду – 100,00%;

землі промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення – 27,54%.

Таким чином, передбачається наступний розподіл земель за формами власності: 25,78% – залишається у державній власності, 67,92% перейде у комунальну власність і 6,30% залишається у приватній власності.

Враховуючи складне суспільне та екологічне становище навколо земельної власності в містах і населених пунктах загалом, найкраще та найефективніше використання земельної ділянки перевищує можливості її власника. Землевласник реально використовує крім своєї земельної ділянки ще й соціально-інженерну інфраструктуру міста, яка створена міською громадою за її ж кошти. Тому використання землі в містах базується на поєднанні інтересів приватної та суспільної власності. Поєднання приватних і громадських інтересів знаходить вияв у всіх ризах комунальної власності, тобто власності міської громади.

Формування земель комунальної власності дозволить ефективніше використовувати земельні ресурси міст, адже вони стають вагомим операційним базисом для органів місцевого самоврядування. Покладена на органи місцевого самоврядування економічна відповідальність за збереження, використання та охорону земель дозволить сконцентрувати кошти в місцевому бюджеті за використання комунального майна і спрямувати їх на розвиток соціально-інженерної інфраструктури та благоустрій міста. Це збільшить вартість міських земель і, відповідно, розміри грошових надходжень за їх використання, що ініціює в свою чергу зацікавленість в ефективнішому використанні наявних міських земель (вишукування територіальних резервів для промислового та житлового будівництва в міських межах), сповільнить територіальне

зростання міст, і подальша їх розбудова буде відбуватися більш раціонально та економічно обгрунтовано для міського господарства.

1. Габрель М. Ефективність урбанізованих систем суспільства: зміст та параметри оцінки // Соціально-економічні дослідження в перехідний період: Щорічник наукових праць. Вип. II. – К.: Інститут регіональних досліджень НАН України, 1997. – С. 40-49.

2. Білоконь Ю. М. Регіональне планування (сутність та значення) – К.: Укрархбудінформ. – 108 с.

3. Новаковський Л. Я. Экономические проблемы использования и охраны земельных ресурсов. – К.: Вища школа, 1985. – 206 с.

4. Гнаткович Д. І., Ступень М. Г. Земельний кадастр населених пунктів. – Львів: Слово Руху, 1999. – 189 с.

5. Нестеренко Г. Б. Аналіз сучасного стану використання земель міста Львова // Економіка АПК: Вісник Львів. держ. аграрного ун-ту. – 2002. – №9. – С. 454 – 456.

Отримано 28.02.2006

УДК 332.2 (711.144)

А. И. ДРАПИКОВСКИЙ, И. Б. ИВАНОВА

Центр организации и экономики городского землепользования, г. Киев

УПРАВЛЕНИЕ ГОРОДСКИМИ ЗЕМЛЯМИ В УСЛОВИЯХ РЫНКА

Рассматриваются вопросы исследования и регулирования городского землепользования. Концептуальной основой является рассмотрение земли как особого недвижимого имущества, являющегося важнейшим экономическим ресурсом городского развития.

Регулирование земельных отношений представляется одним из ключевых и, в то же время, проблемных вопросов сегодняшнего развития городов. И, несмотря на то, что осуществление земельной реформы послужило мощным импульсом для многочисленных публикаций по земельной проблематике юристов, экономистов, географов, градостроителей (среди них следует отметить работы В. Занадворова, А. Оситнянко, О. Петраковской, В. Ресина, Ю. Симионова [1-8]), актуальность этой темы сохраняется. Это обусловлено сложностью, многоаспектностью и противоречивостью городского землепользования, в котором воплощаются социальные, экономические и экологические процессы городского развития. Кроме того, научное объяснение этих процессов явно не успевает за динамичностью изменений, происходящих в сфере земельных отношений и в практике управления городскими землями.

Анализ работ, посвященных исследованию городского землепользования, свидетельствует, что сложившаяся ситуация в этой области связана прежде всего с отсутствием научного анализа, который зачастую подменяется калькированием текущего законодательства,