**Ступень Михайло Григорович. Теоретичні основи організації використання і охорони земель населених пунктів в умовах реформування замельних відносин: дисертація д-ра екон. наук: 08.10.01 / НАН України; Рада по вивченню продуктивних сил України. - К., 2003**

|  |  |
| --- | --- |
| |  | | --- | | **Ступень М.Г.** Теоретичні основи організації використання і охорони земель населених пунктів в умовах реформування земельних відносин. – Рукопис.  Дисертація на здобуття наукового ступеня доктора економічних наук за спеціальністю 08.10.01 – розміщення продуктивних сил і регіональна економіка. – Рада по вивченню продуктивних сил України НАН України, м. Київ, 2003.  Дисертація присвячена розробці нових теоретико-методологічних засад розвитку територіальної організації використання і охорони земель населених пунктів в умовах реформування земельних відносин в України.  У дисертаційній роботі розкрито зміст категорії землекористування населених пунктів, запропоновано класифікацію земель населених пунктів залежно від розселення і соціо-природних особливостей території, обґрунтовано сутність, принципи та підходи до раціонального землекористування населених пунктів. Розглянуто соціально-економічні проблеми реформування земельних відносин, зокрема роздержавлення і приватизації земель міст, розмежування земель державної і комунальної власності, земельного кадастру населених пунктів, управління земельними ресурсами тощо. Розроблено нові підходи до удосконалення системи обліку земель населених пунктів, запропоновано нову модель земельного кадастру єдиної системи земельно-майнової інформації, обґрунтовано методичні підходи до вдосконалення оцінки земель населених пунктів, зонування земель, складання планів земельно-господарського устрою міст. | |
| |  | | --- | | У дисертації здійснено розробку теоретико-методологічних положень спрямованих на удосконалення територіальної організації використання та охорони земель населених пунктів в умовах реформування земельних відносин, запропоновано систему заходів щодо регулювання економічних процесів у сфері земельних відносин, розвитку землекористування, формування кадастру нерухомості, удосконаленню методичних підходів до оцінки розвитку форм власності на змелю, розширенню економічних показників землекористування населених пунктів.  За результатами дослідження сформульовані наступні висновки.   1. Оскільки землекористування населених пунктів – категорія комплексна, системна, яка об'єднує в єдине ціле сукупність різних видів використання земель різного функціонального призначення, у дисертаційній роботі досліджено та науково обґрунтовано теоретико-методологічні засади організації землекористування населених пунктів, які включають:    * формування землекористування, як процес стихійного або цілеспрямованого розподілу на території об'єктів і явищ в межах поселень;    * розвиток землекористування, як процес подальшого удосконалення сформованої системи використання земель населених пунктів;    * управління земельно-майновим комплексом, як процес керівництва і регулювання використання земель і розміщення об'єктів нерухомого майна для розв'язання суспільних і приватних потреб. 2. Виходячи з визначення категорії земель населених пунктів як невід'ємного, просторового базису продуктивних сил, обґрунтовано необхідність проведення їх класифікації залежно від розселення і соціоприродних особливостей території:   з точки зору розселення як форми просторового розміщення продуктивних сил – *житлові землі,* тобто територія, на якій постійно проживає населення, і *нежитлові землі* як територія, яка використовується для обслуговування населення;  з точки зору соціоприродних особливостей території - *забудована територія* (землі, які використовуються для обслуговування потреб економіки) і *незабудована територія* (землі, не зайняті об'єктами господарського призначення, що перебувають у природному стані).   1. Встановлено, що раціональне землекористування в населених пунктах – це така система використання землі, яка найбільше відповідає соціально-економічним і екологічним законам і базується на принципах оптимального розміщення продуктивних сил, рівномірного розселення населення, збалансованого екологічного стану території, рівноправного функціонування різноманітних форм власності і господарювання на землі, належного ефективного управління органів місцевого самоврядування. Водночас науково обґрунтовано необхідність врахування регіональних особливостей землекористування в населених пунктах. 2. У період децентралізації економіки в землекористуванні населених пунктів відбулися серйозні зміни. Стрімкий розпад державної системи господарювання призвів до збільшення кількості власників землі і землекористувачів, виникнення тисяч нових незалежних підприємств. При цьому децентралізація не була відповіддю держави на вирішення економічних проблем, а, швидше, результатом стихійного розвитку економічної, в тому числі земельної, реформи. 3. Доведено, що в процесі реформування земельних відносин у напрямку роздержавлення і приватизації земель міст з їх багатофункціональним використанням необхідні детальне вивчення та аналіз існуючого стану земельного фонду населених пунктів. Приватизаційний процес є складним, супроводжується комплексом землевпорядних і земельно-кадастрових робіт правового, організаційно-господарського, містобудівного і ресурсоощадного характеру. Наявність значної кількості земель сільськогосподарського та лісогосподарського використання, історико-культурного, природоохоронного, рекреаційного призначення, необхідність виділення охоронних, санітарних та захисних зон зумовлює певні обмеження у приватизаційному процесі. Багатоукладність функціонування міста накладає відповідні сервітути на власників і користувачів землі в сучасних умовах. 4. Розмежування земель державної і комунальної власності полягає у визначенні і встановленні в натурі (на місцевості) меж земельних ділянок зазначених форм власності. Межі земельних ділянок пропонується визначати і встановлювати в натурі (на місцевості) на підставі відповідних проектів землеустрою. Розмежування повинно здійснюватись балансовим методом: землі комунальної власності = загальний земельний фонд відповідного адміністративно-територіального утворення - землі державної власності, що не підлягають передачі в комунальну і власність фізичних та юридичних осіб – землі, передані у власність фізичним та юридичним особам. 5. Вивчення динаміки структури, кількісних і якісних характеристик земель населених пунктів, трансформації правовідносин на землю, реформування системи управління земельними ресурсами дозволило прийти до висновку про значне погіршення стану і споживчої цінності земель більшості міст і селищ, застарілість і невідповідність планово-картографічної інформації, низький рівень розвитку земельного ринку. Виявлено сталу тенденцію до скорочення земель категорій природоохоронного, рекреаційного, оздоровчого призначення. Проведений аналіз територіального розвитку населених пунктів засвідчив, що більш ніж 75% обстежених поселень потребують упорядкування землекористування з огляду на їх постійне зростання шляхом пошуку і використання незайманих територій. 6. Недостатня ефективність правових та економічних механізмів є причиною зростанням рівня забруднення в населених пунктах, розвитку деградацій-них процесів у навколишньому середовищі, скорочення природних територій у містах, збільшення антропогенного тиску на земельні ресурси. Причиною нераціонального землекористування, деградації земель досить часто є непродумані адміністративні рішення. Як засвідчила практика, проблема зелених насаджень, їх збереження вирішується за залишковим принципом фінансування. На наш погляд, необхідно надавати пріоритет охороні навколишнього середовища в населених пунктах, удосконалити економічний механізм регулювання водоохоронних і прибережних територій. 7. Система органів управління земельними ресурсами є громіздкою. На всіх рівнях управління спостерігається дублювання різних адміністративних органів влади у сфері земельних відносин. Натомість органи, які б здійснювали контроль за додержанням положень чинного законодавства та охорони земель, відсутні. У багатьох випадках спостерігається конкуренція між різними гілками влади (особливо державними і міськими) у сфері повноважень, що перешкоджає розвитку земельних відносин на засадах сталого розвитку. Відсутність дієвої і загальнодоступної системи управління у сфері купівлі-продажу земельних ділянок, приватизації землі є чинником стримування інвестицій у населені пункти. До певної міри відсутність чітких повноважень місцевих органів влади щодо управління територією населених пунктів стримує розвиток ринку землі. 8. У дисертаційній роботі приділена увага удосконаленню методології здійснення земельного кадастру населених пунктів як інформаційної основи управління земельними ресурсами на основі запровадження в практику земельно-кадастрових робіт нової територіально-просторової одиниці – нерухомості –і розробки та реалізації відповідних науково-методичного забезпечення і практичних механізмів щодо збору інформації про правовий, соціально-економічний і екологічний стан земель та об'єктів нерухомого майна. 9. У зв'язку з необхідністю удосконалення кадастру земель населених пунктів запропонована модель кадастру єдиної системи земельно-майнової інформації, яку рекомендуємо розглядати у такій послідовності: система просторових координат (опорні пункти) =>земельна ділянка (координати меж, кадастровий номер) => нерухоме майно (векторні межі). У роботі визначено необхідність ведення реєстрів земельних ділянок, нерухомого майна і власників нерухомості, що мають містити: кадастровий номер, площі, межі, контур, цільове призначення, вид використання, місце розташування, результати оцінки, сервітути та інші правові характеристики об'єкта кадастру. 10. Науково обґрунтована інституціональна структура земельного кадастру має охоплювати державні відомства, які здійснюють управління системою реєстрації нерухомості, ведення обліку, оцінки, геодезичного супроводу встановлення правових і юридичних меж земельної ділянки та об'єктів нерухомого майна. При цьому загальне управління земельно-майновим кадастром має здійснюватися відповідними центрами державного земельного кадастру з перерозподілом певних повноважень між органами Міністерства юстиції України, податкової інспекції, бюро технічної інвентаризації і служби геодезії, картографії та кадастру. 11. Сформульовано концептуальні положення удосконалення оцінки земель як складової земельного кадастру, які базуються на:   врегулюванні збалансованих рентних відносин у населених пунктах у послідовності: цінність>рента>вартість>ціна;  розробці наукового забезпечення і проведення кадастрової оцінки земель на засадах ринкової вартості;  завершенні формування нормативно-правового забезпечення оцінки земель.   1. З метою переорієнтації системи нормативної грошової оцінки земель населених пунктів у напрямі її відповідності Міжнародним стандартам оцінки вважаємо за необхідне перехід на поступове проведення масової оцінки ринкової вартості на основі пофакторного методу шляхом визначення добутку базової ринкової вартості землі та коефіцієнтів, що характеризують її вартісні характеристики. 2. У зв'язку з необхідністю переходу на принципи сталого розвитку населених пунктів запропоновано методику та визначено сутність зонування земель населених пунктів. Зміст зонування території населених пунктів полягає в розподілі земель населених пунктів на визначену кількість зон відповідного типу на основі застосування системи однорідних планувальних характеристик. Критеріями розподілу території населених пунктів мають слугувати якісні й кількісні показники освоєння земель і розвитку продуктивних сил у межах поселень. Пропонуємо виділяти наступні зони в межах населених пунктів: житлова, комерційна, індустріальна, сільськогосподарська, ландшафтно-рекреаційна, приміська. 3. У дисертаційному дослідженні розроблено пріоритетні напрями забезпечення ефективного і раціонального землекористування в населених пунктах, обґрунтовано принципи розвитку земельних відносин у міських і сільських поселеннях.   Для забезпечення розвитку раціонального землекористування в населених пунктах важливим є додержання таких принципів: *сталого розвитку, оптимального задоволення попиту і пропозиції на землю, рівноправного функціонування різних форм власності на землю, ефективного управління територією, посилення ролі громадськості у прийнятті землевпорядних рішень.*  Пріоритетними напрямами земельної реформи населених пунктів є: *сприяння розвитку різних форм власності на землю; розвиток земельного ринку; впорядкування механізмів платності землекористування; охорона земель і оптимізація землекористування; удосконалення державного управління земельними ресурсами.*   1. В останні роки активізувалася робота у сфері нормативно-правового забезпечення регулювання земельних відносин. Однак реформування земельного законодавства відбувається повільно і не забезпечує врегулювання земельно-майнових відносин. Більшість нормативно-правових актів має низький кваліфікаційний рівень і не відповідає юридичній практиці. Необхідність прийняття пакета законів у сфері земельних відносин у населених пунктах є нагальною. Серед пріоритетних є закони України: "Про розмежування земель державної і комунальної власності", "Про державний земельний кадастр", "Про ринок земель", "Про оцінку земель" та ін. | |