

УДК 332.3:332.72

Т. Є. Зінченко,

к. с.-г. н., доцент кафедри землеустрою та кадастру,

Одеська державна академія будівництва та архітектури

ОСОБЛИВОСТІ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН АГЛОМЕРАЦІЙНИХ СИСТЕМ У ТРАНСФОРМАЦІЙНИЙ ПЕРІОД

У статті проведений аналіз сучасного стану та особливостей розвитку земельних відносин у пореформений період. Визначені актуальні проблеми розвитку земельних відносин в агломераційних системах. Доведено, що центральне місце в реформуванні системи землекористування в агломерації належить інституту земельної власності, що дає цілісне уявлення про земельні відносини і виразно демонструє відмінність між плановою та ринковою економіками.

In the article the conducted analysis of the modern state and features of development of the landed relations is in a period. Certain issues of the day of development of the landed relations are in the sintering systems. It is well-proven that a central place in reformation of the system of land-tenure in an agglomeration belongs to the institute of agrarian property that gives an integral idea about the landed relations and distinctly demonstrates a difference between market economies.

Ключові слова: агломераційна система, земельні відносини, земельна власність.

Key words: sintering system, landed relations, agrarian property.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Трансформація земельних відносин на основі змін та розвитку різних форм власності, впровадження ринку земель сприяла формуванню їх як суспільних відносин з приводу володіння, користування та розпорядження. При цьому земля є предметом інтересу всіх без винятку категорій, груп і прошарків населення. До того ж слід зазначити, що земельні відносини створюють умови для розвитку економічної діяльності в агломераційних системах. Зосереджуючи увагу на актуальних проблемах розвитку земельних відносин в умовах агломераційних систем, слід зазначити, що їх стримує відсутність чіткого налагодженого механізму регулювання, нерозвиненість, а інколи і відсутність земельного ринку у якому повинна бути зацікавлена держава на рахунок певних бюджетних надходжень: податків із власників землі, орендної плати, зборів із операцій із землею. Особливо важливим постає питання щодо встановлення ціни земель агломераційних поселень, в яких формується земельний ринок, адже тут значною мірою має вирішальну роль значення ядра агломерації в системі розселення.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Сучасна ситуація в Україні характеризується тим, що економічні зміни протягом останніх років вплинули на структуру, характер і тенденцію землекористувань. Помітно зріс інтерес до регулювання земельних відносин у містах, приміських зонах та агломераціях.

Теоретичні та прикладні аспекти організації використання й охорони земель в умовах реформування земельних відносин досліджено у наукових працях відомих учених-економістів і практиків, зокрема Д. Бабміндри, І. Бистрякова, Т. Галушкіної, Д. Гнатковича, А. Даниленка, Ю. Дехтяренка, Д. Добряка, О. Дорош, Ш. Ібатулліна, Л. Новаковського, Є. Мішеніна, М. Ступеня, А. Третьяка, М. Федорова, А. Юрченка та ін. Дослідженню ж сучасного стану та особливостей формування земельних відносин в умовах агломераційних систем нині достатньої уваги не приділяється.

ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ

Метою статті є дослідження особливостей формування земельних відносин в агломераційних системах у нових ринкових умовах та трансформації земельних відносин.

РЕЗУЛЬТАТИ ДОСЛІДЖЕНЬ

В умовах сучасної цивілізації, яка характеризується значним рівнем урбанізації, розвитком промисловості та високим рівнем освоєння, земельні ресурси набувають особливої цінності. Земельні ресурси розглядаються як земельний фонд — сукупність всіх земель в межах тієї чи іншої території, які поділяються за типом господарського використання. Земельне питання було і залишається головним у функціонуванні господарства країни. Будь-яка діяльність людини нерозривно пов'язана з землею. Ставлення до землі як до категорії історичної завжди відбиває стан і еволюцію суспільного вироб-

ництва та свідомості [4]. Постійність площі земельної території при збільшенні чисельності населення, які підсилюються процесами урбанізації, призводить до підвищеного попиту на земельні ділянки в агломераційних системах та характеризується підвищеним суспільним інтересом. Тому в земельні відносини, в прямій чи опосередкованій формі, залучені всі без винятку члени людської спільноти, надаючи цим відносинам "багатобарвності" пересічних, взаємодоповнюючих чи, навпаки, взаємовиключаючих потреб, інтересів, ціннісних установок, орієнтацій, мотивацій. Це означає, що земельна і територіальна власність являє собою складний вузол загальнонаціональних, групових, індивідуальних інтересів, що виникають у зв'язку з розподілом і перерозподілом земельних ресурсів, їх продуктивним та ефективним використанням, а також охороною і раціональним відновленням втрачених у процесі господарської діяльності родючості земель та корисних і споживчих властивостей.

Земельні відносини виділяються в особливу соціально-економічну категорію не тільки через специфіку землі як унікального об'єкта загальних багатоцільових інтересів, але і як природне тіло, і як товар, і як соціально-економічна категорія, включена в систему товарно-грошових відносин. Найбільш суттєві зміни в земельних відносинах відбулись з часу здійснення земельної реформи, де фундаментальною основою їх розвитку є становлення форм власності на землю [3].

З часу проведення земельної реформи в структурі земельних ресурсів спостерігаються досить значні диспропорції: склався надзвичайно високий рівень освоєння життєвого простору, високий рівень розораності, вкрай низька лісистість, зменшується територія, зайнята поверхневими водами. Внаслідок неврегульованості просторового розподілу земель різних категорій та необ'єктивності щодо визначення їх цільового та функціонального призначення, а також вибору нераціональних форм землекористування виникла структурна і екологічна незбалансованість земельного фонду [2]. Цей процес прискорюється особливостями становлення ринкової економіки та проведення реформування відносин власності в земельній сфері.

Реформування земельних відносин та їх трансформації призвели до цілої низки еколого-економічних проблем, найважливішими серед яких є неефективна структура землекористування, необроблюваність земель, недосконалість виділення земельних часток (паїв) в натурі, значне зниження ефективності сільськогосподарського виробництва (особливо великотоварного), відсутність реальної вартості сільськогосподарських земель, низький рівень орендної плати за землю, деградація земель, інтенсивний прояв водної та вітрової ерозії та підвищення еродованості ґрунтового покриву. Недосконала практика реформування поглибила екологічну незбалансованість зе-

Зміна площі сільськогосподарських угідь за 1996-2010 роки

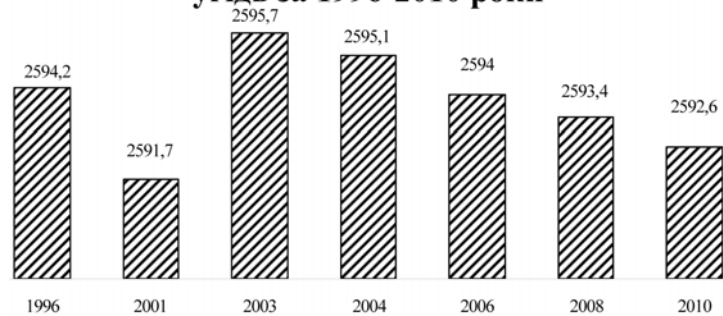


Рис. 1. Динаміка зміни площі сільськогосподарських угідь за 1996–2010 роки в Одеській області, тис. га

мельного фонду, викликала зниження ефективності використання й охорони земель, здатності природного відновлення родючості ґрунтів [1; 5].

Відносини в умовах агломерацій більш складні через різноманітні соціально-економічні процеси, які проходять в них. Так, в результаті розширення меж населених пунктів, обливу великих міст, проходить зменшення площі земельних територій за рахунок передмість, що веде за собою виникнення суперечок сусідніх територіальних громад.

Аналізуючи використання земельного фонду в ретроспективі та на сучасному етапі, слід зазначити, що за останні роки повсюдно спостерігається тенденція до зменшення площі сільськогосподарських угідь (рис. 1).

При цьому спостерігається збільшення площі земель під житловою забудовою, земель промисловості, земель комерційного та іншого використання, земель, які використовуються для транспорту та зв'язку. Як правило, причиною такого стану є продаж та зміна цільового призначення колишніх сільськогосподарських угідь на землі інших категорій земельного фонду. Найбільшими темпами цей процес проходить у приміських зонах великих міст та агломерації в цілому. Так, в Одеській області тенденція до зміни площ земель під сільськогосподарськими угіддями проходить саме в межах Біляївського, Комінтернівського та Овідіопольського районів, тобто приміських районів, що входять до складу Одеської агломерації.

Трансформація національної економіки призвела до урізноманітнення організаційно-правових форм землекористування, які разом із формами власності становлять інституціональну основу землекористування. Сьогодні основною проблемою постає вибір саме тієї організаційно-правової форми господарювання, яка дасть можливість найбільш ефективно використовувати ресурсну базу і забезпечувати розширене відтворення виробничих потужностей.

Структуру землекористувачів на території Одеської агломерації складають сільськогосподарські підприємства, громадяни, заклади, установи, організації, промислові та інші підприємства, підприємства та організації транспорту та зв'язку, частини, підприємства, організації, установи, на-

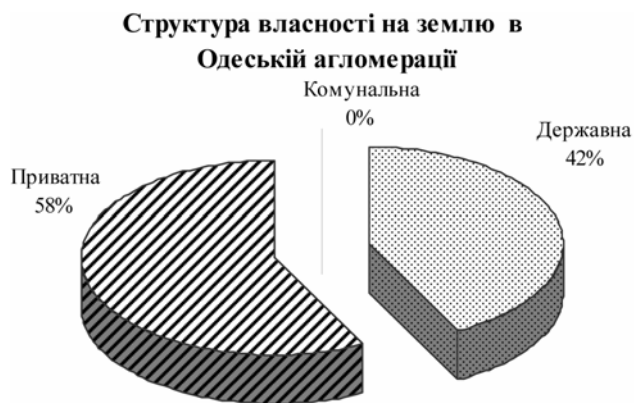


Рис. 2. Структура права власності на землю в Одеській агломерації

вчальні заклади оборони, організації, підприємства і установи природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, лісгосподарські підприємства, водогосподарські підприємства, спільні підприємства, міжнародні об'єднання і організації з участю українських, іноземних юридичних та фізичних осіб тощо.

Розпочаті земельні перетворення, які проводились на різних етапах земельної реформи, викликали значні зміни у суспільних відносинах. З'явилися риси нових формувань, заснованих не лише на державній формі власності на землю, але і на інших різноманітних формах економічних відносин. Практично усі продуктивні угіддя закріплені за землекористувачами, які займаються сільськогосподарським виробництвом. Сільськогосподарські підприємства використовують 41,9 % сільськогосподарських угідь, у т. ч. фермерські господарства — 12,4 %, особисті підсобні господарства населення — 32,7 %, інші землекористувачі — 13,0 %. Внаслідок реформування відносин власності в агропромисловому комплексі на базі колишніх КСП утворені сільськогосподарські підприємств ринкового типу. Найбільшу питому вагу займають господарські товариства — 33,5 %, сільськогосподарські кооперативи — 22,4 %, селянські (фермерські) господарства — 21,9 %, приватні підприємства — 20,7 %, інші суб'єкти господарювання — 1,5 %.

Центральне місце в реформуванні системи землекористування в агломерації належить інституту земельної власності, що дає цілісне уявлення про земельні відносини і виразно демонструє відмінність між плановою та ринковою економіками. Саме ця система зумовлює зміст інтересів окремих землекористувачів, суть та характер організації і управління землекористування в цілому.

Структура права власності на землю станом на 01.01.2011 р. в межах Одеської агломерації представлена на рис 2.

Отже, основну проблему нині складає процес розмежування земель державної та комунальної власності. Якщо характеризувати земельну власність у агломерації, то вона завжди підпорядковувалася меті розвитку міста, його динамічності, поліфункціональності та високому рівню усупіль-

нення міського землекористування.

Формування інституту власності на землю сприяло включення її в товарно-грошові відносини. До того ж ринок земель наразі розвивається досить складно і стримується повільним створенням ринкових передумов: повільними темпами проходить розмежування земель державної та комунальної власності, інвентаризація земель, приватизація земельних ділянок громадянами, відсутність належної грошової оцінки земель. Без завершення цього комплексу робіт неможливе включення землі в повноцінний економічний обіг.

Так, наприклад, в Одеській агломерації за 2010 р. загальна кількість проданих земельних ділянок — 80, загальною площею 54,1 га. Із них 72 земельні ділянки під об'єктами нерухомості, загальною площею 43,76 га і 7 земельних ділянок несільськогосподарського призначення загальною площею 10,34 га. Вартість продажу земельних ділянок у 2010 р. в агломерації складала — 155056,46 тис.грн. Нині особливий інтерес представляють цілі та функції, під які викупаються земельні ділянки. Як правило, переважна більшість проданих земельних ділянок має комерційне використання — для розміщення магазинів, кафе, ресторанів, готелів, автозаправних станцій, тощо. Решта представлена ділянками виробничих об'єктів, земельними ділянками під житлову забудову.

ВИСНОВКИ

Метою удосконалення земельних відносин в умовах агломераційних систем є створення ефективної системи планування використання земель, територіального розвитку, усунення юридичних перешкод на шляху вільного обігу землі серед громадян і юридичних осіб, гарантування прав власності на землю і землекористування, організація використання земель на платній основі, забезпечення їх охорони в інтересах як окремої територіальної громади, так і населення країни в цілому.

Література:

1. Добряк Д.С. Еколого-економічні засади реформування землекористування в ринкових умовах / Д.С. Добряк, Д.І. Бамбіндра. — К.: Урожай, 2006. — 334 с.
 2. Дорош О.С. Формування раціонального землекористування як економічний механізм поліпшення екологічного стану земельних ресурсів// Вісник аграрної науки. — 2006. — № 11. — С. 59—62.
 3. Новоторов О.С. Економіка землегосподарювання: теорія, методологія/ О.С. Новоторов; ред. акад. Б.М. Данилишина. РВПС України. — Київ: ТОВ "ДКС центр", 2009. — 628 с.
 4. Природно-ресурсна сфера України: проблеми сталого розвитку та трансформацій/ За загальною редакцією Б.М. Данилишина. — К.: ЗАТ "Нічлава", 2006. — 704 с.
 5. Ступень М.Г. Вдосконалення використання земель населених пунктів в умовах ринку: монографія/ М.Г. Ступень, М.Д. Лесечко. — Львів, 2004. — 238 с.
- Стаття надійшла до редакції 05.04.2012 р.*