

УДК: 528.4:332.3

UDC: 528.4:332.1

ОСОБЛИВОСТІ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ В СУЧАСНИХ УМОВАХ РОЗВИТКУ МІСТ

Вень Минмин, кандидат економічних наук, Хэйлунзяньський Бауи аграрний університет, Дачин, Китай, kostia.mamonov2017@gmail.com, orcid.org/0000-0003-2485-1339

Бубела А.В., кандидат технічних наук, Національний транспортний університет, Київ, Україна, bubelaandrey@ukr.net, orcid.org/0000-0002-5619-003X

FEATURES EFFECTIVE USE OF LAND RESOURCES IN MODERN CONDITIONS OF DEVELOPMENT OF CITIES

Wen Mingming, PhD, Dean of the Human resource management Department, Daqing, China, kostia.mamonov2017@gmail.com, orcid.org/0000-0003-2485-1339

Bubela A.V., PhD, National Transport University, Kyiv, Ukraine, bubelaandrey@ukr.net, orcid.org/0000-0002-5619-003X

ОСОБЕННОСТИ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ РАЗВИТИЯ ГОРОДОВ

Вень Минмин, кандидат экономических наук, Хэйлунзяньский Бауи аграрный университет, Дачин, Китай, kostia.mamonov2017@gmail.com, orcid.org/0000-0003-2485-1339

Бубела А.В., кандидат технических наук, Национальный транспортный университет, Киев, Украина, bubelaandrey@ukr.net, orcid.org/0000-0002-5619-003X

Постановка проблеми. Поняття «землекористування» увійшло в сферу земельних відносин досить давно. Зміст землекористування включає наступні його складові: технічну, економічну (провідну), екологічну і соціальну (культурно-оздоровчу), що визначило розгляд використання земельних ресурсів як орієнтованих на задоволення потреб суспільства.

В іншому аспекті – це наука про раціональне (для відповідного історичного моменту) користуванні земельними ресурсами; комплексна дисципліна, яка включає елементи природних, суспільних і технічних наук.

Залежно від характеру управління процесом землекористування, його типів та наслідків, ним викликаних прийнято говорити про раціональне і нераціональне, планове та стихійне, пасивне і активне та ін.

Метою статті є пошук рішень з дискусійних питань земельних перетворень, а також у формуванні необхідних рекомендацій щодо удосконалення утримання та методів землеустрою, стимулювання раціонального землекористування та природокористування.

Для досягнення поставленої мети вирішуються наступні завдання:

- проаналізувати можливості сучасних підходів до раціонального використання земель;
- зробити вибір принципів та підходів після проведення порівняльного аналізу;
- визначити підхід, який задовольняє сучасне бачення землеустрою та природокористування.

Основна частина. Припускаючи, що в сучасних умовах землекористування повинно бути близьким до «раціонального», оцінимо фактичний стан та тенденції використання земельних ресурсів в Україні, а також визначимо роль та значення державного землеустрою в регулюванні земельних відносин.

В Україні в період земельних перетворень та у зв'язку з переходом до різних форм власності на землю значно знизилася роль держави в регулюванні процесів землекористування, що призвело до виникнення негативних явищ у використанні землі і як наслідок – природних ресурсів.

На ефективність функціонування землі, як головного засобу виробництва, негативно позначилося виключення з обігу великих площ орних і кормових угідь, що призвело до збільшення виробничих навантажень на продуктивні угіддя і дало поштовх розвитку процесів деградації земельних і природних ресурсів конкретних територій. В нинішніх умовах вся територія спочатку стає об'єктом міжгосподарської реорганізації, а вже потім і об'єктом внутрішньогосподарського землеустрою.

Важливе місце у вирішенні сучасних проблем оптимізації землекористування займає землеустрій як система заходів, спрямованих на організацію використання та охорону земель, створення умов природного відтворення навколишнього середовища, яка сприяє підтриманню раціонального поєднання природних факторів, що забезпечують максимальну віддачу і мінімально можливі витрати виробництва [2].

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Різні аспекти землекористування, інвентаризації та еколого-економічної оцінки земель, організації її використання завжди були ключовими темами досліджень вчених та організацій. Вивченням теоретичних, методологічних, методичних і прикладних проблем землеустрою, раціонального землеустрою, охорони земель, підходів оцінки об'єктивних факторів, що впливають на проведення земельної політики, створення відповідних умов екологічно безпечного та економічно ефективного використання земель у рамках раціонального природокористування займаються вчені Л. Новаковський, Б. Данилишин, Г. Лактіонова та ін.

Однак залишається велика кількість спірних і заслуговуючих уваги питань, що відносяться до сучасних проблем раціонального землекористування в Україні.

В основу наукового пошуку покладені розробки вчених України, які обґрунтовують необхідність, порядок і особливості проведення державного та муніципального землеустрою, думки фахівців та особисті дослідження. Розглянуті та оцінені рекомендації вчених щодо змісту земельних реформ та пропозиції щодо методичних підходів проведення землевпорядних робіт, фінансованих державою, спрямованих на раціональне землекористування і землеволодіння.

Спочатку визначено, що раціональне землекористування – це система взаємодії суспільства і землі, що базується на основі практики і отриманих в результаті закономірностях і найбільшою мірою відповідає завданням розвитку як виробництва, так і збереження земельних ресурсів. В ідеалі при раціональному природокористуванні здійснюється максимально повне задоволення-ня потреб суспільства в матеріальних благах при збереженні екологічного балансу та можливостей відновлення природно-ресурсного потенціалу.

Пошук оптимуму господарської діяльності на конкретній території є важливим прикладним завданням науки природокористування та організації раціонального землекористування [2,3].

Досягнення такого оптимуму отримало назву «сталій розвиток території». При нераціональному ж природокористуванні та недотриманні системи державних заходів щодо забезпечення найбільш повного, раціонального і ефективного використання та охорони земель, відбувається деградація території і шкідливе використання природно-ресурсного потенціалу.

В сучасних умовах розвитку земельних відносин напями управління і регулювання державою раціонального природокористування та землекористування повинні базуватися на наступних принципах:

- 1) пріоритетне вирішення природоохоронних завдань перед виробничими;
- 2) максимальне врахування еколого-господарських та агроекологічних властивостей території, природної стійкості її окремих частин при реорганізації землекористувань і територіальному розміщенні виробництва, що забезпечує найбільш повне використання адаптивного потенціалу території, рослин і тварин, що обумовлює високу ефективність землеустрою;
- 3) пріоритет природоохоронного та господарського землекористування при перерозподілі земель між категоріями земельного фонду, земельними власниками, користувачами та орендарями, а також окремими видами угідь, що викликає необхідність обґрунтування при землеустрої відповідного рівня інтенсивності використання землі, захисту господарських угідь від вилучення для інших цілей, консервації деградованих земель;
- 4) комплексний характер організації території та виробництва в цілях забезпечення пропорційності і збалансованості між виділеною землею з її кількісними і якісними характеристиками і фондоозброєністю, працезабезпеченістю, технічною оснащеністю та іншими параметрами підприємств, а також своєчасного та обов'язкового створення необхідної виробничої та соціальної інфраструктури для забезпечення процесів виробництва;
- 5) підвищення стійкості землекористування як виробничої та агроландшафтної системи, збереження довготривалих елементів організації території, що створюють агроландшафтний каркас (дороги, лісосмуги, поля сівозмін, меліоративні споруди та інші об'єкти постійної дії);
- 6) технічна, екологічна, економічна і соціальна ефективність землекористування та організації його території, що потребує відповідного обґрунтування всіх заходів щодо удосконалення землекористування і землевпорядкування [3].

В Україні приступили до земельної реформи понад 20 років тому, при відповідному державному фінансуванні існувала тоді неповноцінна землевпорядна система з урахуванням

обґрунтованості здійснення намічених заходів землевпорядкування, процедур перерозподілу земель та цивілізованої передачі земельних ділянок в оренду або в власність.

Парадоксально, але недалекоглядна «економія» на державне фінансування землевпорядних робіт стала однією з причин того, що тепер можливості землеустрою, як регулятора природокористування, землекористування істотно знижені, губляться важелі професійного управління держави розвитком територій, процесами природокористування та організації використання нічим незамінних господарських земель [2, 3].

Державна влада практично самоусунулася від регулювання земельних відносин в Україні, державна політика в області планування й організації раціонального використання земель всіх категорій відсутня, більша частина актуальних питань, пов'язаних з використанням земель господарського призначення та відновленням земельного сектора, вирішуються декларативно і адміністративними методами.

Чинне земельне законодавство неефективне, оскільки не вирішує виниклі в цій сфері проблеми, а підготовлені зміни в земельне законодавство - непрофесійні, не для переважаючої маси населення, їх запитів і сподівань.

В результаті фактично повсюдно порушуються принципи раціонального використання природних ресурсів, втрачені можливості державного землеустрою як головного інструменту оптимізації процесів землекористування і природокористування.

В Україні процвітають «самозахоплення» земельних ділянок, які мають підвищену інвестиційну привабливість, а також все частіше замислюються про прояви хижацького використання високопродуктивної ріллі та «тіньовий» передел земель [1, 3].

При плануванні дієвих заходів щодо виправлення допущених прорахунків, не слід забувати, що з позиції системного підходу жоден природний ресурс не може використовуватися або охоронятися незалежно один від одного. Дане припущення є неприпустимим і необґрунтованим, зміна цільового призначення земельних ділянок, їх «розбазарювання» і нераціональне використання.

Природні ресурси та господарські угіддя слід розглядати як один з елементів сукупності природних тіл і явищ природи, які використовує людство у своїй діяльності, спрямованої на підтримання свого існування.

Тому, треба компетентним державним органам переходити до практичного, дієвого управління процесами перерозподілу земельних ресурсів: від споглядання і поверхневого байдужого вивчення того, що відбувається до визнання і виправлення допущених серйозних помилок і перекосів, спираючись на юридичні і економічні закони, позитивний досвід далекого зарубіжжя і здоровий глузд, притаманний громадянам [1].

Для наведення порядку і запобігання суб'єктивних проектних рішень всі землевпорядні дії, пов'язані з утворенням земельних ділянок, їх оцінки та перерозподілом земель, повинні здійснюватися в межах єдиного землекористування господарюючого суб'єкта з урахуванням інфраструктурних зв'язків території муніципального освіти.

Вважаємо, що регулювання земельних відносин і перебудова території в умовах тимчасового товариства повинно бути орієнтоване переважно на державні інтереси, пов'язані з можливостями розвитку сукупності великих господарств, а не на приватні інтереси юридичних і фізичних осіб (інвесторів), чия програма розвитку не узгоджена з державними програмами розвитку територій.

Вибір ефективних напрямів перспективного використання землі, які визначаються в процесі державного, муніципального та ініціативного землеустрою повинен базуватися на врахуванні природно-господарського, ресурсного потенціалу та екологічного стану територій.

Органи влади, при цьому, повинні зосередити увагу на проведенні робіт з інвентаризації господарських угідь і визначенні характеристик, цільового призначення, цінності і подальшого способу використання земельних ділянок, які протягом багатьох років використовувалися неефективно, або взагалі не використовувалися.

Землевпорядні заходи повинні законодавчо розглядатися як провідна частина реалізації державної земельної політики і загальної природоохоронної програми, які забезпечують найбільш ефективний режим відтворення і раціональної експлуатації природних ресурсів з урахуванням перспективних інтересів господарства і збереження здоров'я населення. Для цього необхідне створення системи приватизації земель, забезпеченої юридичним та землевпорядним обґрунтуванням [3].

Основними розділами комплексних проектів землеустрою господарських територій в межах муніципального району є: інвентаризація земель господарського призначення муніципального району; землевпорядне зонування земель господарського призначення муніципального району по їх

придатності для використання; встановлення видів, параметрів дозволеного використання та охорони земельних ділянок, призначених для ведення господарства; перерозподіл земель сільськогосподарських організацій у складі муніципального району на основі правових та землепорядних регламентів встановлених для різних територіальних зон.

Досвід розвинених зарубіжних країн показує, що необхідна планова, консультаційна державна фінансова підтримка сільськогосподарських товаровиробників, визначення стимулів раціонального та ефективного використання їх земель, оскільки побудова стійкої системи землекористування та землеволодіння, їх функціонування неможливі без науково обґрунтованих цільових програм розвитку сільськогосподарських територій та дбайливого ставлення до природи, земельних ресурсів [2].

В умовах переходу до різноманітних форм земельної власності, розвитку господарства, а також взаємовідносин товаровиробників з державою землепорядна діяльність як складова частина охорони навколишнього природного середовища повинна представляти собою комплекс заходів (технологічні, біотехнічні, економічні, адміністративні, правові, міжнародні, освітні), спрямованих на раціональне використання земельних ресурсів у регіоні, їх збереження, попередження виснаження, відновлення природних взаємозв'язків, рівновагу між діяльністю людини і навколишнього природного середовища.

У зв'язку з цим, землепорядкування як всередині сільськогосподарської організації, так і на території муніципального району в умовах «раціонального природокористування» набуває не тільки новий характер і зміст, але і проблеми фінансування.

Необхідно виправляти певні ситуації і намічати реалістичні шляхи вирішення проблем, які все більш гостро проявляються від триваючої необґрунтованої приватизації земельних ділянок в умовах сучасного суспільства. Допущені помилки можливо виправити лише на основі землеустрою та з допомогою незалежної землепорядної служби, яка б фінансувалася державою.

До позитивних результатів повинні привести і позапланові перевірки, що досить часто практикуються в інших сферах суспільних відносин та є природним для правової держави, яка забезпечує земельний правопорядок.

Державна експертиза документації, в тому числі по оцінці вартості земельних ділянок та аукціонних процедур, зараз вкрай потрібна у вигляді експертизи землепорядної документації і державного нагляду. Об'єктивну експертизу змогла б проводити самостійна служба землеустрою, реанімувати яку допоможуть лише державне фінансування та професійна підтримка. Для здійснення даного процесу від служби землеустрою повинна надходити достовірна інформація про заходи територіального, оціночного, землепорядного та правового характеру, що проводяться в плановому порядку за, в результаті наступних робіт: інвентаризації земель муніципального рівня; оцінка якості землі, зонування сільськогосподарських угідь по придатності до використання у сільському господарстві; встановлення їх кадастрової і комерційної вартості; визначення типів, параметрів дозволеного використання та охорони земельних ділянок, опрацювання регламентів щодо їх використання; розробка проектів перерозподілу земель сільськогосподарських організацій на основі правових та землепорядних регламентів, встановлених для різних територіальних зон.

Висновки. Землеустрій, є базовою складовою та умовою системи земельних відносин у будь-якій країні, де зацікавлені в розумному використанні наявних природних ресурсів на благо всіх її громадян.

Розвиток земельних перетворень в Україні і країнах ближнього зарубіжжя надалі багато в чому буде залежати від можливостей і професіоналізму державних землепорядних служб, вдосконалення способів і методів проведення землеустрою.

Важливими принциповими положеннями раціонального використання природних ресурсів в умовах сучасного суспільства стають: відновлення повноцінної земельної державної служби для профілактики і запобігання негативних наслідків та можливостей подальшої неправомірної приватизації земель, нераціонального використання, виснаження та забруднення природних територій; професійне землепорядне забезпечення проведення ефективної земельної політики і фінансування державами ряду процедур переходу до цивілізованого земельного ринку; комплексність заходів державного землеустрою та ін.

Отже, в статті представлений аналіз з дискусійних питань земельних перетворень, а також у формуванні необхідних рекомендацій щодо удосконалення утримання та методів землеустрою, стимулювання раціонального землекористування та природокористування.

Були вирішені наступні завдання:

- проаналізовані можливості сучасних підходів до раціонального використання земель;
- обрані та узагальнені принципи та підходи після проведення порівняльного аналізу;

- визначено підхід, якій задовольняє сучасне бачення землеустрою та природокористування.

Основні результати, що отримані в розробці даної статті, полягають в реалізації визначених підходів для управління земельними ресурсами міст України.

У результаті дослідження набули подальшого розвитку наукові положення щодо раціонального використання земель, стимулювання раціонального землекористування та природокористування.

ПЕРЕЛІК ПОСИЛАНЬ

1. Данилишин Б. Земельні відносини як чинник розвитку / Б. Данилишин // Урядовий кур'єр. – 2006. – № 91. – С. 6.
2. Новаковський Л.Я. Шляхи удосконалення законодавчого забезпечення регулювання земельних відносин / Л.Я. Новаковський // Землевпорядний вісник. – 2009. – № 4. – С. 20–24.
3. Лактіонова Г.П. Ефективність використання землі в ринкових умовах господарювання: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: спец. 08.07.02 “Економіка сільського господарства і АПК” / Г.П. Лактіонова. – Харків, 2003. – 22 с.

REFERENCES

1. Danylyshyn, B. (2006). Zemel'ni vidnosyny yak chynnyk rozvytku [Land Relations as a Factor of Development], Uryadovyy kur'yer – Uryadovy Courier, 91, 6 [in Ukrainian].
2. Novakovs'kyu, L.YA. (2009). Shlyakhy udoskonalennya zakonodavchoho zabezpechennya rehulyuvannya zemel'nykh vidnosyn [Ways of improvement of legislative provision of regulation of land relations], Zemlevporyadnyy visnyk – Land Management Bulletin, 4, 20–24 [in Ukrainian].
3. Laktionova, H.P. (2003). Efektyvnist' vykorystannya zemli v rynkovykh umovakh hospodaryuvannya: avtoref. dys. na zdobuttya nauk. stupenya kand. ekon. nauk: spets. 08.07.02 “Ekonomika sil's'koho hospodarstva i APK” [Efficiency of land use in market conditions of management: author's abstract. dis for obtaining sciences. Degree Candidate econ Sciences: special 08.07.02 "Economy of Agriculture and Agroindustrial Complex"], 22 [in Ukrainian].

РЕФЕРАТ

Вень Мінмін. Особливості ефективного використання земельних ресурсів в сучасних умовах розвитку міст / Мінмін Вень, А.В.Бубела // Вісник Національного транспортного університету. Серія «Економічні науки». Науково-технічний збірник. – К. : НТУ, 2018. – Вип. 2 (41).

Стаття присвячена розробці рішень з дискусійних питань земельних перетворень, а також у формуванні необхідних рекомендацій щодо удосконалення утримання та методів землеустрою, стимулювання раціонального землекористування та природокористування. У роботі розкриваються поняття, значення і взаємозв'язки раціонального природокористування та землеустрою. Запропоновано в сучасних умовах взаємно пов'язувати заходи землеустрою та природокористування.

КЛЮЧОВІ СЛОВА: ЗЕМЕЛЬНІ РЕСУРСИ, УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ, ЗЕМЛЕУСТРІЙ, ЗЕМЕЛЬНИЙ ФОНД, ВИМОГИ ДО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ.

ABSTRACT

Wen Mingming, Bubela A.V. Features effective use of land resources in modern conditions of development of cities. Visnyk National Transport University. Series «Economic sciences». Scientific and Technical Collection. – Kyiv: National Transport University, 2018. – Issue 2 (41).

The article is devoted to the development of solutions for the discussion of land reforms and in developing appropriate recommendations for improving the content and methods of land management, promoting sustainable land use and natural resource management. The paper discloses the concept, meaning and relationships of environmental management and land administration. Offered in modern conditions mutually link the activities of the land management and natural resource management.

KEY WORDS: LAND RESOURCES, LAND ADMINISTRATION, LAND MANAGEMENT, LAND FUND, THE REQUIREMENTS FOR LAND USE.

РЕФЕРАТ

Вень Минмин. Особенности эффективного использования земельных ресурсов в современных условиях развития городов / Минмин Вень, А.В.Бубела // Вестник Национального транспортного университета. Серия «Экономические науки». Научно-технический сборник. – К.: НТУ, 2018. – Вып.. 2 (41).

Статья посвящена разработке решений по дискуссионным вопросам земельных преобразований, а также в формировании необходимых рекомендаций по совершенствованию содержания и методов землеустройства, стимулирования рационального землепользования и природопользования. В работе раскрываются понятие, значение и взаимосвязи рационального природопользования и землеустройства. Предложено в современных условиях взаимно увязывать мероприятия землеустройства и природопользования.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: ЗЕМЕЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ, УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ, ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО, ЗЕМЕЛЬНЫЙ ФОНД, ТРЕБОВАНИЯ К ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ЗЕМЕЛЬ.

АВТОРИ:

Вень Минмин, кандидат экономических наук, Хэйлунцзянский Бауи аграрный университет, декан факультета управления людских ресурсов, e-mail kostia.mamonov2017@gmail.com, тел.: +38099 291-73-54, Китай, 163319, м. Дачин, вул. Синфон, 5. Номер ORCID: [http:// orcid.org/0000-0003-2485-1339](http://orcid.org/0000-0003-2485-1339)

Бубела Андрей Владимирович, кандидат технических наук, доцент, Национальный транспортный университет, доцент кафедры транспортного строительства та управління майном, e-mail: bubelaandrey@ukr.net, тел.: +38050 553 55 94, Україна, 01010, м. Київ, вул. Омеляновича – Павленка, 1, к. 206. Номер ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-5619-003X>

AUTHORS:

Wen Mingming, PhD, Dean of the Human resource management Department, e-mail: kostia.mamonov2017@gmail.com, tel.: +38099 291-73-54, China, 163319, Daqing, Road Xinfeng, 5. Number ORCID: <http:// orcid.org/0000-0003-2485-1339>

Bubela Andrii V., PhD, associate professor, National Transport University, associate professor of the department of transport construction and property management, e-mail: bubelaandrey@ukr.net, tel.: +38050 553 55 94, Ukraine, 01010, Kyiv, Omelyanovicha – Pavlenko str., 1, of. 206. Number ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-5619-003X>

АВТОРЫ:

Вень Минмин, кандидат экономических наук, Хэйлунцзянский Бауи аграрный университет, декан факультета управления человеческими ресурсами, e-mail kostia.mamonov2017@gmail.com, тел.: +38099 291-73-54, Китай, 163319, г. Дачин, ул. Синфон, 5. Номер ORCID: <http:// orcid.org/0000-0003-2485-1339>

Бубела Андрей Владимирович, кандидат технических наук, доцент, Национальный транспортный университет, доцент кафедры транспортного строительства и управления имуществом, e-mail: bubelaandrey@ukr.net, тел.: +38050 553 55 94, Украина, 01010, г. Киев, ул. Омеляновича – Павленка, 1, к. 206. Номер ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-5619-003X>

РЕЦЕНЗЕНТИ:

Метешкін Костянтин Олександрович, доктор технічних наук, професор, Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова, професор кафедри Земельного адміністрування та геоінформаційних систем, Україна, 61002, м. Харків, вул. Маршала Бажанова, 17.

Павлюк Дмитро Олександрович, доктор технічних наук, професор, Національний транспортний університет, завідувач кафедри Проектування доріг, геодезії та землеустрою, Україна, 01010, м. Київ, вул. Омеляновича – Павленка 1.

REVIEWERS:

Meteškin Kostiantyn Aleksandrovich, doctor of technical sciences, professor, O. M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv, professor of the department of Land administration and GIS, Ukraine, 61002, Kharkiv, Marshala Bazhanova str., 17.

Pavlyuk Dmytro Oleksandrovich, doctor of technical sciences, professor, National Transport University, head of the department of Designing of roads, geodesy and land management, Ukraine, 01010, Kyiv, Omelyanovicha – Pavlenko str., 1.