

8. Указ Президента України «Про заходи щодо реформування податкової політики» від 31.07.96 №621/96 // Урядовий кур'єр. – 1996. – 6 серпня.

9. Білоус В.Т. Управління податковою службою в Україні: дис... канд. наук з держ. упр-ня / Білоус В.Т. – К., 1998. – 171 с.

10. Указ Президента України «Про утворення Державної податкової адміністрації України та місцевих державних податкових адміністрацій» від 22.08.96 №760/96 // Урядовий кур'єр. – 1996. – 29 серпня.

11. Дзісяк О.П. Правовий статус місцевих органів податкової служби в Україні: дис... канд. юрид. наук / Дзісяк О.П. – Харків, 2001. – 198 с.

12. Наказ ДПА України «Про затвердження організаційної структури державних податкових адміністрацій та інспекцій» від 6.03.98 №97 [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://www.liga.kiev.ua>

13. Наказ ДПА України «Про створення у складі ДПА України спеціальних підрозділів по примусовому стягненню податкової заборгованості» від 28.09.99 №523 [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://www.liga.kiev.ua>

14. Закон України «Про порядок погашення зобов'язань платників податків перед бюджетами та державними цільовими фондами»

від 21.12.2000 №2181-III [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://www.liga.kiev.ua>

15. Закону України «Про внесення змін та доповнень до Закону України «Про порядок погашення зобов'язань платників податків перед бюджетами та державними цільовими фондами» від 20.02.2003 №550-IV [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://www.liga.kiev.ua>

16. Закон України «Про оподаткування доходів фізичних осіб» від 22.05.2003 №889-IV [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://www.liga.kiev.ua>

17. Закон України «Про оподаткування прибутку підприємств» від 28.12.97 №280/97-ВР [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://www.liga.kiev.ua>

18. Податковий кодекс України від 2.12.2010 р. №2755-VI [Електрон. ресурс] // Відомості Верховної ради України. – Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua>

19. Указ Президента України «Про оптимізацію системи центральних органів виконавчої влади» від 9.12.2010р. №1085 [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://www.liga.kiev.ua>

*І.В. БОВСУНІВСЬКА,
к.к.н., доцент, Академія муніципального управління*

Основні напрями підвищення ефективності використання земель комунальної власності в Україні

У статті розглядається загальна характеристика сутності, ролі, правового статусу та специфіки земель територіальної громади, а також правові та концептуальні аспекти підвищення ефективності використання земель комунальної власності.

Ключові слова: земля, земельна ділянка, комунальна власність, комуналізація, приватизація, місцеве самоврядування, територіальна громада.

В статье рассматриваются суть, роль, правовой статус и специфика земель местного сообщества, правовые и концептуальные аспекты повышения эффективности использования коммунальных земель.

Ключевые слова: земля, земельный участок, коммунальная собственность, коммунализация, приватизация, местное самоуправление, территориальное сообщество.

The description of essence, role, legal status and peculiarities of territorial community's lands are considered in the article. The attention is also paid to legal and conceptual aspects of an increase of the effective use of community property.

Keywords: land, community property, communalization, privatization, local self-government, territorial community.

Постановка проблеми. Діяльність людини нероздільно пов'язана з землею. Цей ресурс має особливе значення. Перш за все земля є природним ресурсом, тобто об'єктом природи, який використовується людством для забезпечення своїх потреб. По-друге, земля є територіальним базисом для всіх видів діяльності населення. По-третє, земля є фактором виробництва. У грудні 1990 року в Україні розпочато земельну реформу, яка є одним із найскладніших заходів у суспільному житті населення країни і торкається всіх галузей економіки та суспільного життя. За час проведення земельної реформи відбулися принципові зміни у формах власності на землю, істотно змінилася структура землеволодінь і землекористувань. Значним явищем є поява комунальної власності на землю після прийняття 28 червня 1996 року Конституції України. Комунальну власність на землю територіальних громад визначено одним із першоджерел функціонування у країні місцевого самоврядування. Місцеве самоврядування в Україні переживає період свого конституційно-правового становлення, втілення принципів Європейської хартії про місцеве самоврядування у процесі функціонування територіальних громад та діяльності органів місцевого самоврядування. Однак майже не розробленими до останнього часу залишалися теоретичні основи, критерії, механізми формування кому-

нальної власності на землю, напрями підвищення ефективності використання земель територіальних громад. Серед проблем, які чекають найскорішого розв'язання, є проведення розмежування земель державної та комунальної власності. Від успішного регулювання відносин, пов'язаних з використанням земель державної і комунальної власності, багато в чому залежить проведення земельної реформи. Важливим політичним і соціально-економічним завданням при виборі стратегії і тактики подальшого розвитку земельних відносин є пошук методів їх удосконалення, здатних забезпечити підвищення ефективності використання земельних ресурсів територіальних громад.

Аналіз досліджень та публікацій з проблеми. Над розробкою вказаних проблем працюють вчені-економісти Б. Данилишин, Ю. Дехтяренко (реформування земельних відносин в містах), Л. Новаковський, І. Будзилович (правове забезпечення проведення земельної реформи), М. Ступень, З. Русанюк (ефективне і раціональне використання земель населених пунктів), В. Трегобчук, Д. Добряк (управління земельними ресурсами в умовах ринкової економіки), А. Муховиков, О. Соловцова (концептуальні підходи до розмежування земель державної та комунальної власності). В їх роботах: висвітлено проблеми еволюції форм власності та трансформації власності на землю у процесі суспільного розвитку, зокрема, в сучасній ринковій економіці України, напрацьовано концептуальні основи комуналізації земель міст, досліджено проблеми розмежування земель державної та комунальної власності. Незважаючи на значну кількість досліджень комунальної форми власності на землю, низка фундаментальних питань щодо ефективності використання земель територіальних громад залишається невивченою. Окремі питання щодо удосконалення управління землями територіальних громад лише фрагментарно висвітлювалися в навчальній літературі та в періодичних виданнях. Недостатня наукова розробленість даної проблеми та її практична значущість визначає та актуалізує тему статті.

Мета статті. Визначити основні напрями підвищення ефективності використання земель комунальної власності в Україні. Досягнення названої мети потребує реалізації таких завдань: визначення сутності комунальної форми власності на землю; виокремлення земель виключно власності територіальної громади; визначення інституційно-правового середовища розвитку комунальної власності на землю.

Виклад основного матеріалу. Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» встановлено що земля та інші природні ресурси, які є в комунальній власності територіальних громад сіл, селищ, міст, становлять матеріальну і фінансову основу місцевого самоврядування, є територіальним базисом для розміщення об'єктів містобудування, виробничих сил, а також ведення суспільного та іншого виробництва [1].

Право комунальної власності на землю – це право територіальної громади володіти, користуватися і розпоряджа-

тися на власний розсуд і у своїх інтересах землею як безпосередньо, так і через органи місцевого самоврядування.

Територіальна громада адміністративно-територіального утворення – це жителі, об'єднані постійним проживанням у межах населеного пункту, який є самостійною адміністративно-територіальною одиницею. Саме територіальна громада визнається власником земель комунальної власності, тобто має повноваження володіти, користуватися та розпоряджатися цими землями. Ці повноваження реалізують як територіальні громади безпосередньо, так і відповідні ради, які є органами місцевого самоврядування, що представляють відповідні територіальні громади та здійснюють від їх імені та в їхніх інтересах функції і повноваження місцевого самоврядування, визначені Конституцією та законами України [2].

До земель комунальної власності належать усі землі в межах населеного пункту, за виключенням земель приватної та державної власності. Крім того, територіальна громада може мати у власності земельні ділянки поза територіальними межами населеного пункту, якщо на таких ділянках розташовані об'єкти права власності громади (наприклад, очисні споруди, водогони і таке інше).

Таким чином, у контексті суб'єктів права власності на земельні ресурси у загальному складі земель адміністративно-територіального утворення можливо виділити:

- землі комунальної власності (там, де проведено розмежування);
- землі державної власності;
- землі приватної власності.

Земельні ділянки приватної, комунальної та державної власності межують одна з одною. Більше того, час від часу ці ділянки змінюють господаря і прилучаються то до комунальної, то до державної, то до приватної власності.

Відповідно землі територіальної громади населеного пункту – це сукупність земельних ділянок різного цільового призначення, власником яких є громада, які межують з ділянками інших власників.

У комунальній власності мають знаходитися території, використання яких є необхідним для розвитку адміністративно-територіального утворення в цілому [4]. Це перш за все землі загального користування, рекреаційні зони, земельні ділянки під об'єктами історико-культурної спадщини та природно-заповідного фонду. Крім того, доцільно залишити в комунальній власності земельні ділянки, які використовуються для таких рентабельних видів діяльності, як паркування автомобілів, розташування ринків і таке інше. Ця ідея не є виступом проти приватизації. Комунальна власність на землю у порівнянні із державною власністю забезпечує життєдіяльність більш чітко визначеного кола осіб, в принципі має більше перспектив потрапити під демократичний контроль громади. Тому комунальна власність на землю населених пунктів є бажанішою за державну. Приватна власність на землю населених пунктів вимагає від держави створення ефективних способів забезпечення прав та охорони законом інтересів осіб,

які не є землевласниками. До того часу, поки держава не гарантує неухильне дотримання приватними землевласниками норм забудови, екологічних та інших нормативів суспільного значення, приватна власність на землю населених пунктів має всі можливості зашкодити громаді.

Землі комунальної власності мають стати інструментом забезпечення прав громади на повноцінне життєве середовище та інструментом наповнення місцевого бюджету. Для здійснення регулятивного впливу на ринок землі та нерухомості населений пункт може використовувати такі механізми: викуп земельних ділянок, продаж права власності та права на довгострокову оренду на конкурентних засадах, вилучення земельних ділянок, які використовуються не за призначенням тощо [7].

Створення такого інституту, як право комунальної власності на землю, стане ефективним інструментом забезпечення прав громади лише у тому випадку, якщо буде сформовано нову ідеологію управління земельними ресурсами населених пунктів. Нова ідеологія ґрунтується на тій основі, що земельні ресурси населеного пункту є власністю територіальної громади, відповідно, здійснення таких невідкладних завдань, як визначення меж адміністративно-територіального утворення, розмежування земель державної, комунальної та приватної власності, інвентаризація земель населеного пункту, запровадження конкурентних основ землекористування є інвестуванням у близьке майбутнє території і громади (а не простим виконанням урядових програм та приписів законодавства). Таким чином, нова ідеологія полягає у формуванні у членів територіальних громад відчуття власника земельних ресурсів населеного пункту, а у представників місцевого самоврядування – відчуття відповідальності перед власником за добробут останнього та ефективність управління власністю. Місцеве самоврядування має чітко розуміти, кому належать землі населених пунктів, усвідомлювати свою відповідальність, а процес прийняття рішень про відведення земельних ділянок має ґрунтуватися перш за все на турботі про благо громади та відбуватися за її участю.

Ефективне та раціональне управління комунальними землями – запорука сталого розвитку території, залучення інвестицій для розвитку населених пунктів, збільшення надходжень до місцевих бюджетів.

Підвищення ефективності використання земель комунальної власності має передусім забезпечити приведення наявних управлінських форм і методів у відповідність з потребами стратегічного розвитку територій. Воно має передбачати використання комплексу економічних, правових і адміністративних важелів та формуватися з урахуванням принципів соціальної справедливості, ефективності, прозорості, поєднання державних, суспільних і приватних інтересів, збалансованого розвитку населених пунктів, відкритості, законності, дотримання законодавчих вимог.

Проблеми підвищення ефективності використання земель територіальних громад: 1) недосконалість інституцій-

но-правового середовища розвитку комунальної форми власності на землю (недостатній розвиток інфраструктури, яка б забезпечила ефективне функціонування ринку земель у населених пунктах); 2) недосконалість економічного механізму регулювання земельних відносин в населених пунктах (не відпрацьована система інформаційного забезпечення продажу земельних ділянок, не налагоджена ефективна система забезпечення повноти сплати земельних податків, орендних платежів, зборів з операцій на ринку землі, недосконала організація експертної грошової оцінки земельних ділянок); 3) недосконалість містобудівних методів регулювання земельних відносин (складними залишаються процедури попереднього погодження з місцевими органами державного управління та місцевого самоврядування умов спорудження об'єктів на земельних ділянках, що перебувають у комунальній власності, оформлення та затвердження проектної документації і одержання дозволів на забудову чи будь-яке інше використання цих земельних ділянок).

Підвищення ефективності використання земель комунальної власності має бути спрямоване на: задоволення інтересів територіальної громади; оптимальне поєднання громадських та приватних інтересів; реалізацію прав власності (користування) фізичних та юридичних осіб на земельні ділянки; поліпшення інвестиційного клімату в економіці відповідного населеного пункту; збільшення доходів місцевого бюджету за рахунок надходження коштів від продажу земельних ділянок, забезпечення їх вільного обігу на ринку та прав на них; забезпечення повного обліку земель, їх власників і користувачів, раціонального та ефективного використання земельних ділянок; підвищення ролі соціальних та екологічних пріоритетів у використанні землі [5].

Підвищення ефективності використання земель комунальної власності повинне мати комплексний характер і включати економічні, правові, адміністративні, фінансові, організаційні та інші заходи.

Економічно-фінансові заходи:

- розробка та реалізація програми формування ринку землі відповідного населеного пункту, визначення категорій земель, перспектив і цілей їх використання, передачі у власність, постійне користування чи оренду, прогнозування раціональних та постійних надходжень до бюджету територіальної громади, розвитку підприємництва (оптимізація та раціоналізація використання земельних ресурсів);

- запровадження незалежної системи оцінки земельних ділянок, призначених для продажу, прав на них, у тому числі в комплексі з об'єктами нерухомості;

- впровадження економічних механізмів стимулювання власників, орендарів земельних ділянок щодо збереження та поліпшення екологічного стану земель, а також історико-культурної спадщини;

- удосконалення системи компенсацій за нанесення збитків власникам чи орендарям земельних ділянок унаслідок обмежень щодо їх використання, попереднього і повно-

МАКРОЕКОНОМІЧНІ АСПЕКТИ СУЧАСНОЇ ЕКОНОМІКИ

го відшкодування власникам та орендарям вартості вилучених земельних ділянок, нерухомого майна й інших втрат;

– забезпечення спрямування коштів, отриманих від приватизації земельних ділянок, на регулювання земельних відносин та соціальної сфери, розвитку ринку землі населеного пункту;

– інвентаризація комунальних земель, ведення їх моніторингу і земельного кадастру;

– розробка та впровадження комплексу заходів, спрямованих на забезпечення досягнення своєчасності та повноти плати за землю і встановлення постійного ефективного контролю за справлянням податку й орендної плати за землю.

Організаційно-правові заходи:

– вироблення програми та пакету місцевих нормативних документів, які б у межах чинного законодавства дали можливість спростити, удосконалити та зробити прозорим порядок і механізм надання земельних ділянок у власність чи користування шляхом внесення змін і доповнень у діючі акти та прийняття нових;

– запровадження та ефективного використання правових механізмів вилучення земельних ділянок у власників чи землекористувачів які використовують їх не за призначенням або не використовують взагалі, або не вносять тривалий час плату за землю;

– поліпшення роботи і механізмів щодо ведення державного земельного кадастру, організації землеустрою та землевпорядкування [3];

– реалізація діючих та сприяння розробці, удосконаленню і впровадженню основних засад та способів приватизації земельних ділянок;

– удосконалення інституційно-правового середовища розвитку комунальної форми власності на землю;

– спрощення в межах, дозволених законодавством, процедур реалізації права на забудову чи інше освоєння власниками й орендарями земельних ділянок;

– впровадження організаційно-правових механізмів надання концесій для будівництва й експлуатації транспортної та міської інженерної інфраструктур;

– визначення особливостей реалізації права власності на землю на територіях пріоритетного інвестиційного розвитку;

– удосконалення та спрощення процедур оформлення і реєстрації прав на землю;

– розробка ефективного механізму вирішення земельних спорів;

– завершення формування електронної версії земельного кадастру;

– проведення необхідної підготовчої роботи щодо розмежування земель державної і комунальної власності;

– створення при управліннях земельних ресурсів населених пунктів центрів земельного кадастру;

– прискорення завершення повної інвентаризації всіх земель міста;

– надання інформаційної допомоги у підготовці та діяльності спеціалістів з експертної грошової оцінки земельних ресурсів;

– визначення та затвердження переліку земельних ділянок для їх можливого продажу і формування обсягів надходження коштів до бюджету від їх приватизації;

– коригування генерального плану та місцевих правил забудови в населених пунктах;

– формування зонінгу населених пунктів;

– перерозподіл і використання земель відповідно до містобудівної документації та місцевих правил забудови.

Інформаційні заходи:

– невідкладне оприлюднення через засоби масової інформації нормативних актів з питань регулювання земельних відносин, які приймаються місцевими радами та їх виконавчими органами;

– опублікування інформації щодо розміщення, якісної характеристики, можливих напрямів використання та початкової ціни земельних ділянок, інвентаризацію яких проведено, для продажу їх на конкурсних засадах [6];

– забезпечення можливості одержання інвесторами інформації про земельні ділянки та умови набуття права власності на них і умов їх використання;

– створення механізмів забезпечення прозорості операцій на ринку землі та вільного доступу до інформації про визначення ринкової вартості земельних ділянок;

– запровадження системи громадського обговорення інвестиційних проектів розвитку інфраструктури й обслуговування територій.

Висновки

Наш дискурс уможливорює такі висновки:

1. Комунальні землі – це сукупність земельних ділянок різного цільового призначення, власником яких є територіальна громада.

2. Ефективне та раціональне управління комунальними землями – запорука сталого розвитку території, залучення інвестицій для розвитку населених пунктів, збільшення надходжень до бюджетів.

3. Складність удосконалення регулювання відносин щодо земель комунальної власності зумовлена недосконалістю інституційно-правового середовища комунальної власності, економічного механізму і містобудівних методів регулювання земельних відносин у населених пунктах.

4. Вирішення вищезазначених проблем та впровадження економічно-фінансових, організаційно-правових й інформаційних заходів сприятиме підвищенню ефективності управління ресурсною базою місцевого самоврядування в Україні, його економічному піднесенню, раціональному використанню та охороні земель комунальної власності, приведенню законодавства України про місцеве самоврядування у відповідність із вимогами Європейської хартії про місцеве самоврядування та інших міжнародних документів.

Дослідження напрямів підвищення ефективності використання земель комунальної власності не можна обмежувати даною статтею. Ми сподіваємось, що презентована стаття спонукатиме інших (насамперед вітчизняних) учених долучитися до розв'язання означених проблем розвитку комунальної власності на землю в Україні.

Список використаних джерел

1. Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» // Урядовий кур'єр. – 1998. – 24 жовтня.
2. Концепція формування земель комунальної власності // Київ на долонях. – 2002. – №9 (215). – С. 3.
3. Добряк Д. Удосконалюючи земельні відносини, маємо якнайшвидше сформувати стале землекористування / Д. Добряк // Землевпорядний вісник. – 2010. – №2. – С. 12–14.

4. Муховиков А.М. Комунальна власність на землю / А.М. Муховиков, Л.Я. Новаковский. – К.: Урожай, 2005. – 146 с.

5. Русанюк З. Основні напрями підвищення ефективності управління землями комунальної власності в Україні / З. Русанюк // Управління сучасним містом. – 2003. – №10–12. – С. 198–201.

6. Соловцова О. Продаж земель державної та комунальної власності в містах: інформаційне забезпечення та його вплив на результати аукціону / О. Соловцова // Землевпорядний вісник. – 2010. – №4. – С. 28–31.

7. Шляхи підвищення ефективності управління земельними ресурсами міст України. Ukraine: Effective land resources management at the local level / Під. ред. М.С. Федорченка і О.В. Янова. – К.: ІРЦ Реформування земельних відносин в Україні, 2005. – 336 с.

Т.Г. БЕЛОВА,

к.е.н., доцент, Національний університет харчових технологій,
О.Ф. ШАПОВАЛ,

к.е.н., доцент, Національний університет харчових технологій

Методичні підходи до аналізу конкурентів

Розглянуто теоретичні підходи до аналізу конкурентів. Визначено мету аналізу конкурентів. Подано основні етапи аналізу конкурентів та їхня характеристика. Доведена практична значимість запропонованого підходу.

Ключові слова: конкуренти, етапи аналізу конкурентів, цілі і наміри конкурентів, реакція фірми на дії конкурентів.

Рассмотрены теоретические подходы к анализу конкурентов. Определена цель анализа конкурентов. Представлены основные этапы анализа конкурентов и их характеристика. Доказана практическая значимость предложенных подходов.

Ключевые слова: конкуренты, этапы анализа конкурентов, цели и намерения конкурентов, реакция фирмы на действия конкурентов.

Theoretical approaches to the analysis of competitors. Defined objective analysis of the competition. The basic stages of the analysis of competitors and their characteristics. We prove the practical relevance of the proposed method.

Keywords: competitors, steps competitor analysis, goals and intentions of competitors, the company response to the actions of competitors.

Постановка проблеми. Ефективне функціонування на ринку не можливе без знання своїх конкурентів. Необхідність виживання в сучасних умовах примушує компанії ретельно досліджувати конкурентне середовище, в якому вони діють, вивчати привабливість галузі й конкурентну боротьбу

в середині неї, правильно ідентифікувати своїх конкурентів, щоб розробити конкурентну стратегію.

Розробляючи конкурентну стратегію, необхідно з'ясувати ставлення компанії до її конкурентів. М. Портер вважав, що цілі аналізу конкурентів полягає у визначенні характеру і факторів успіху можливих змін стратегії, до яких може дійти кожна з конкуруючих фірм; врахування ймовірних реакцій кожного конкурента на різноманітні дії інших фірм, а також ймовірних реакцій кожного конкурента на зміни, які можуть відбуватися в галузі і взагалі у зовнішньому середовищі. Тому дослідженню конкурентів приділяють значну увагу всі компанії.

Аналіз досліджень та публікацій з проблеми. Проблемам дослідження конкуренції та конкурентів присвячені роботи таких відомих зарубіжних і вітчизняних вчених: Г. Азоева, Є. Голубкова, Дж. Дея, Д. Кревенса, Ж.–Ж. Ламбена, М. Портера, Є. Крикавського, Л. Шевченко, А. Юданова тощо.

Вивчаючи відношення різних авторів до цієї проблеми, можна відмітити, що вчений Д. Кревенс вважав доцільним проводити аналіз конкурентів у такій послідовності:

- визначення структури і характеристик ринку;
- виявлення і опис характеристик ключових конкурентів;
- оцінювання ключових конкурентів;
- передбачення дій конкурентів;
- виявлення потенційних конкурентів [2, с. 106].

На думку М. Портера, при аналізі конкурентів слід зосередитися на чотирьох питаннях, які дозволять дати найбільш повне уявлення про дії конкурентів [4, с. 387]: