



ФОРМУВАННЯ ЕФЕКТИВНОЇ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЯМИ ДЕРЖАВНОЇ ТА КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ В МЕЖАХ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

Рассмотрены мировые тенденции и направления формирования системы управления землепользованием на принципах устойчивого развития. Предложены основные принципы и положения управления городским землепользованием после разграничения земель государственной и коммунальной собственности.

The world trends and directions of reforming land use management systems on the basis of sustainable development conception are considered. The basic principles of land management in settlements after separation of their lands into lands of state and municipal property are proposed.

Постановка проблеми. Ефективне управління земельними ресурсами – не нове завдання розвитку будь-якого суспільства. Воно важливе не тільки для країн, які розвиваються або мають перехідну економіку, але й для економічно розвинутих. Це головне стратегічне завдання аграрного сектору господарств. І особливої уваги потребують питання управління земельними ресурсами в межах населених пунктів у зв'язку з суспільно-економічним характером використання цих ресурсів. Чітке правове визначення поняття "територія населеного пункту" сформує новий сегмент в управлінні землекористуванням у населених пунктах – управління землями державної та комунальної власності. Ефективність управління землями саме в цьому сегменті визначає перспективи розвитку населеного пункту та умови проживання в ньому територіальної громади.

Аналіз останніх досліджень та публікацій, присвячених вирішенню даної проблеми. Питанням планування землекористувань та формування ефективної системи управління земельними ресурсами в населених пунктах присвячені публікації багатьох українських вчених, а саме О. С. Петраковської, А. П. Осітнянки, М. М. Дьоміна, В. І. Нудельмана, М. Г. Ступеня, В. В. Горлачука, А. Я. Сохничка, М. А. Хвесик, А. М. Третьяка, П. Г. Черняги, П. Ф. Кахничка, О. А. Лагоднюка, В. А. Голян, М. М. Габреля, М. А. Олещенка та ін. Проблеми управління землями державної та комунальної власності вивчають і закордонні вчені: А. П. Анісімов, Н. Б. Маслова, Д. Г. Лебедев, Н. А. Прохорова, В. Циммерманн, В.-Г. Фоллерт, М. Бехер та інші.

Невирішені частини загальної проблеми. Аналіз наукових досліджень та практичних розробок з питань формування систем управління земельними ресурсами у межах населених пунктів виявив необхідність розроблення єдиних підходів до управління землекористуваннями по завершенню процесу розмежування земель державної та комунальної власності для забезпечення сталого розвитку територій.

Постановка завдання. Мета даного дослідження – проаналізувати основні принципи та поло-

ження ефективної системи управління землекористуванням на засадах сталого розвитку після розмежування земель державної та комунальної власності в населених пунктах. Відповідно до цієї мети в статті передбачено розгляд таких питань:

огляд світових тенденцій у формуванні систем управління земельними ресурсами на принципах сталого розвитку;

розгляд та оцінювання закордонної практики в питанні реформування систем управління землею різних форм власності;

аналіз сучасного стану компонентів системи управління землекористуванням в Україні (стан територіально-просторового планування).

Виклад основного матеріалу. Наукова парадигма гармонійного співіснування людини та навколишнього середовища базується на концепції сталого розвитку, яка наразі торкається усіх сторін суспільного життя. Розвиток людства тісно пов'язаний з процесами урбанізації та глобалізації, тому ще в 1992 р. у Всесвітній програмі дій із забезпечення сталого розвитку "Порядок денний XXI" (розділ "Сталий розвиток людських поселень") було визначено цілі розвитку поселень і виділено такі програмні завдання, вирішенню яких країни світу зобов'язані приділяти особливу увагу:

- надання всім гідного житла;
- вдосконалення процесів управління людськими поселеннями;
- ефективне планування і управління землекористуванням;
- інтеграція процесів надання населенню послуг (елементів інфраструктури) – водопостачання, каналізація, перероблення рідких і твердих відходів;
- забезпечення міських поселень стійкими системами енергопостачання і мережами транспорту;
- розвиток планування і управління людськими поселеннями в районах, де можливі стихійні лиха;
- забезпечення стійкої діяльності будівельного сектору;
- сприяння розвитку людських ресурсів і нарощуванню внутрішнього потенціалу з метою розвитку населених пунктів [6].

Для реалізації цих завдань у в 1999 р. Верховна Рада України прийняла Концепцію сталого розвитку населених пунктів [9], в якій визнано сталий



розвиток населених пунктів як соціально, економічно й екологічно збалансований розвиток міських і сільських поселень, спрямований на створення їх економічного потенціалу, повноцінного життєвого середовища для нинішнього та наступних поколінь на основі раціонального використання ресурсів (природних, трудових, виробничих, науково-технічних, інтелектуальних тощо), технологічне переоснащення і реструктуризацію підприємств, удосконалення соціальної, виробничої, транспортної, комунікаційно-інформаційної, інженерної, екологічної інфраструктур, поліпшення умов проживання, відпочинку та оздоровлення, збереження та збагачення біологічного різноманіття і культурної спадщини. Положення Концепції задекларували важливість планування землекористування в населених пунктах, але в ній не визначено напрями та методи управління міським землекористуванням у ринкових умовах.

Сталість системи землекористувань у населених пунктах має забезпечити раціональне використання земельних ресурсів, збереження екологічної рівноваги на їх територіях, формування якісного соціально-економічного, функціонально-планувального середовища життєдіяльності населення, розвиток та зростання виробництва, створення сприятливого клімату для інвестицій та інновацій.

У публікації [11] пропонується інтегрована система управління землекористуванням для забезпечення сталого розвитку територій (мал. 1). Її зміст носить орієнтовний характер, перелік основних компонентів не є вичерпним. Але зі схеми стає зрозуміло, що основою сталого розвитку землекористувань є чітко сформована програмно-цільова земельна політика, висока інформаційна забезпеченість усіх видів діяльності через визначені кадастри та геоінформаційні системи.

У системі управління землекористуванням одним з основних завдань є планування і забудова території. Хоча в закордонних джерелах частіше зустрічається поняття "просторове територіальне

планування" та "планування забудови". Виходячи з практики європейських країн, можна виділити чотири моделі територіального планування [11]:

- *планування на основі регіонально-економічного підходу*. При цьому територіально-просторове планування використовується як інструмент досягнення соціально-економічного розвитку кожного регіону з врахуванням регіональних відмінностей. У даній моделі головну роль відіграє центральний орган виконавчої влади (Франція);

- *планування на основі комплексного підходу*, коли територіально-просторове планування здійснюється у формі систематизованих та офіційних планів, що мають строгую ієрархію. Плани територіального розвитку організовані в рамках системи управління таким чином, аби завдання на нижчих рівнях не суперечили планувальним рішенням на вищих рівнях (Данія, Нідерланди). При плануванні домінуючу роль у північних країнах Європи відіграють місцеві органи влади, тоді як у федеральних системах, таких як Німеччина, – федеральні органи;

- *планування на основі управління землекористуванням* – це підхід, при якому процес планування носить більше технічний характер контролю землекористувань. Прикладом даного підходу є "планування міст та сіл" у Великій Британії, де регулювання землекористувань проводиться з метою забезпечення сталого розвитку;

- *урбанізм* – це підхід, при якому основна увага приділяється міському архітектурному дизайну. Такий підхід поширений у країнах Середземномор'я, і регулюється він досить жорстким зонуванням та стандартами, а також низкою законів і регламентів.

Е. К. Трутнев [4] детально описав регулювання містобудівної діяльності у найбільш розвинутих країнах світу. Як правило, у них на місцевому рівні діє дворівнева система документів містобудівного проектування. Система ґрунтується на принципі узгодженості загального регіонального підходу та деталізованих місцевих рішень. Формуються документи територіального планування (*перший рівень*) та документи, що встановлюють права на



Мал. 1. Комплексне управління землекористуванням для забезпечення сталого розвитку територій (за S. Enemark) [11]



використання і зміну об'єктів нерухомості (*другий рівень*). Загалом документи першого рівня містять підготовчі та попередні рішення, що враховуються при розробленні та прийнятті документів другого рівня.

Документи територіального планування фіксують принципові (стратегічні) рішення щодо розвитку кількох громад (комун), усього міста з найближчим оточенням або в межах крупніших адміністративних одиниць, наприклад, графств. Ці документи містять рішення з перспективного розвитку громадських (муніципальних) систем соціального та інженерно-технічного забезпечення, характеру розподілу територій різного призначення. Так, у Німеччині інструментами територіального планування на даному рівні є план землекористування та план забудови. Спочатку розробляється план використання земель, який не має юридичної сили і слугує основою для розроблення плану забудови. План забудови носить вже детальніший характер щодо параметрів діяльності у відповідній зоні з врахуванням меж земельних ділянок. При цьому план землекористування та план забудови території громади виносяться на громадське обговорення протягом місяця, де узгодження особистих і громадських інтересів виконує виконавчий орган муніципалітету на підставі отриманих про-

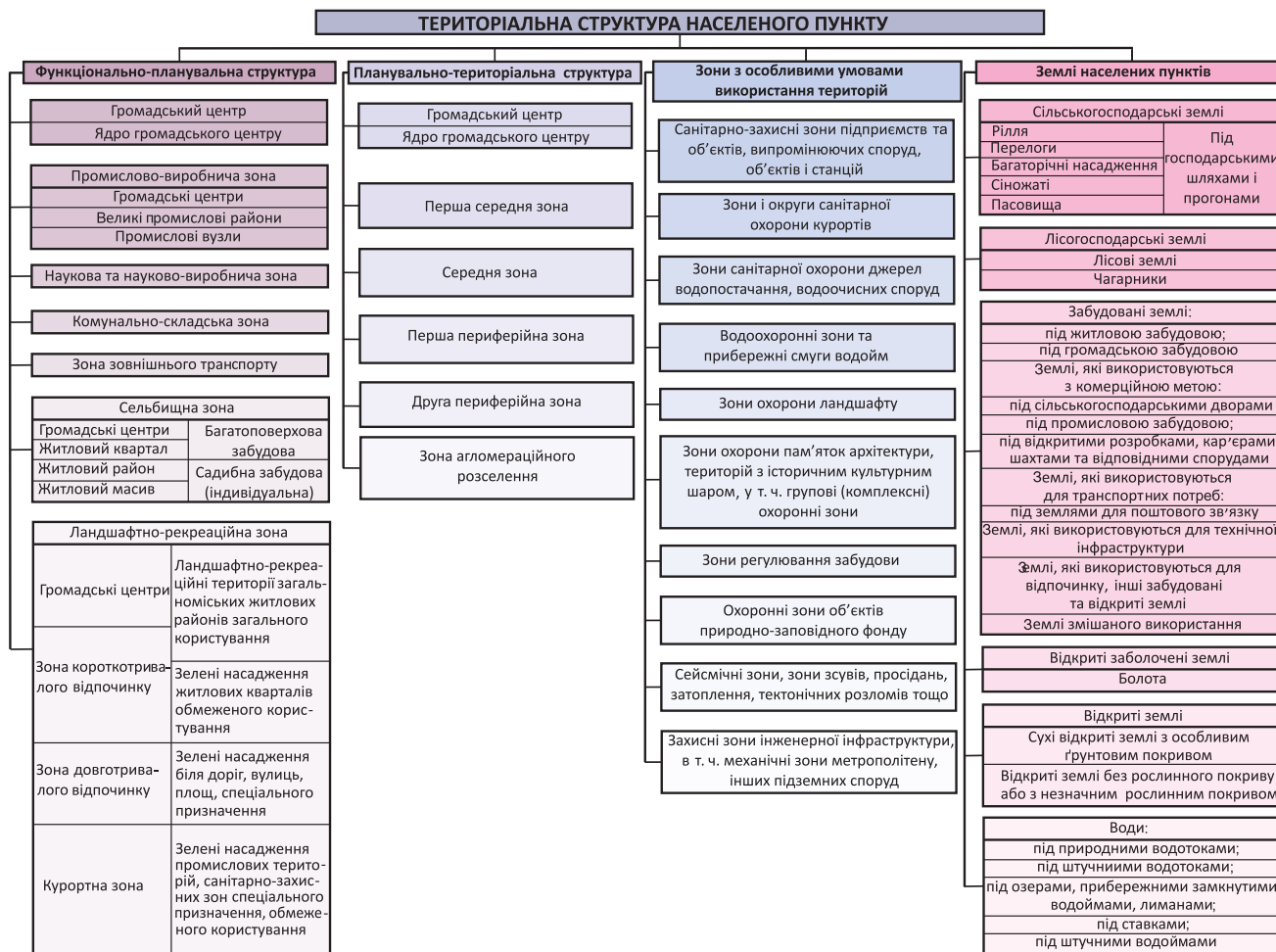
позицій та зауважень від громади [5].

Документи містобудівного (правового) зонування мають вищу ступінь деталізації з виділенням типів територіальних зон з різним набором обмежень і видів дозволеного використання нерухомості, а також з різними граничними величинами земельних ділянок та щільності забудови. Такі документи адресовані не тільки місцевій адміністрації, а й власникам та орендарям нерухомості. Виконання їх положень є обов'язковим.

Документи про зонування разом з регламентаціями затверджуються представницькими органами місцевого самоврядування і мають статус місцевих законів. Вони встановлюють прямі правові наслідки для приватних прав власників нерухомості [4].

До переходу на ринкові відносини в Україні управління урбанізованими землями зводилось переважно до визначення функцій території без врахування прав власності й зацікавленості підприємців та носило планувальний характер. Наразі планування землекористування та використання території в нашій країні набуло розвитку та законодавчого закріплення.

На основі опрацювання законодавчих та нормативно-правових документів, що діють в країні у сфері використання земель населених пунктів, пропонується виділити такі види планувальних



Мал. 2. Види планувальних елементів територіальної структури населеного пункту



елементів у територіальній структурі населеного пункту (див. мал. 2).

Територія населеного пункту має складну багатифункціональну структуру, багаторівневу та безперервну просторову взаємодію її елементів. Населений пункт являє собою сукупність об'єктів землекористування, які чинять певний вплив один на одного, перебувають у взаємодії один з одним і мають утворювати визначену цілісність [3]. Закордонний досвід свідчить, що найпоширенішими формами регулювання землекористування та контролю в межах населених пунктів є: *зонування; регулювання поділу земельних ділянок; будівельні норми і правила; міське планування* [7].

На сьогодні в Україні основою для планування землекористування в межах населених пунктів є містобудівне та, частково, земельне законодавство. Регулювання містобудівного використання територій відбувається на основі законів України "Про регулювання містобудівної діяльності" [8], "Про основи містобудування", "Про архітектурну діяльність", "Про відповідальність підприємств, їх об'єднань, установ та організацій за правопорушення у сфері містобудування", державних будівельних норм – ДБН 360-92** "Планування та забудова міських та сільських поселень", ін. Структура містобудівної документації має строгу ієрархію і регулюється нормативно-правовими актами (див. таблицю).

Відповідно до закону [8], містобудівна документація розробляється на паперових та електронних носіях на оновленій картографічній основі в цифровій формі як набори профільних геопросторових даних у Державній геодезичній референційній системі координат УСК-2000 і єдиній системі класифікації та кодування об'єктів будівництва для формування баз даних містобудівного кадастру. Ведення містобудівного кадастру регулює ДБН Б.1-1-93 "Порядок створення і ведення містобудівних кадастрів населених пунктів".

Містобудівне (правове) зонування території, або так званий зонінг – ефективний метод управління земельними ресурсами в населених пунктах за кордоном [7]. Деякі дослідники схиляються до думки, що саме такий підхід дозволить врегулювати земельні відносини і в містах України. Є американська та європейська моделі зонування. Вибір та адаптація цих моделей до місцевих умов – найактуальніша проблема у сфері міського територіального планування, землекористування та цивільно-правових відносин стосовно об'єктів нерухомості.

Центральне місце в плануванні та розвитку території населених пунктів у законодавстві України належить містобудівній сфері.

Генеральний план населеного пункту визначає принципові аспекти планування, розвитку, забудови та інших форм використання території. Невід'ємною частиною цього плану став план земель-

Система містобудівної документації України

Містобудівна документація	Нормативно-правова база документації
<i>Загальнодержавний рівень</i>	
Генеральна схема планування території України	Закон України "Про Генеральну схему планування території України" від 07.02.2002 № 3059-14; Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності" (ст. 11) від 17.02.11 № 3038-VI; постанова Кабінету Міністрів України "Про забезпечення реалізації Закону України "Про Генеральну схему планування території України" від 29.08.2002 № 1291
Схеми планування окремих частин території України	Закон України "Про Генеральну схему планування території України" (абзац 7 пункту 2 розділу IV) від 07.02.2002 № 3059-14; Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності" (ст. 12) від 17.02.11 № 3038-VI
<i>Регіональний рівень</i>	
Схема планування території області	Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності" (ст.13-15) від 17.02.11 № 3038-VI; [Проект державних будівельних норм – ДБН "Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження схем планування території Автономної Республіки Крим та областей України"; Рішення НТР Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 12 листопада 2004 р. № 64]*
Схема планування території району	Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності" (ст. 13-15) від 17.02.11 № 3038-VI; [ДБН Б.1.1-6:2007 "Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження схем планування території району"]*
<i>Місцевий рівень</i>	
Генеральний план населеного пункту	Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності" (ст. 17) від 17.02.11 № 3038-VI; [ДБН Б.1-3-97 "Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження генеральних планів міських населених пунктів"; ДБН Б.1.1-9:2009 "Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження генеральних планів сільських населених пунктів"; ДБН Б.2.4-1-94 "Планування і забудова сільських поселень"; ДСТУ Б А.2.4-6:2009 СГДБ "Правила виконання робочої документації генеральних планів"]*
План зонування території	Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності" (ст. 18) від 17.02.11 № 3038-VI
Детальний план території	Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності" (ст.19) від 17.02.11 № 3038-VI; [ДСТУ-Н Б Б.1.1-8:2009 "Настанова щодо складу, змісту, порядку розроблення, погодження та затвердження детального плану території"]*

* – Ці документи наразі використовуються в частині, що не суперечить Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності". Відповідні нормативи напрацьовуються, їх введення передбачається з 1.01.2012.



но-господарського устрою населеного пункту. Такий підхід до планування землекористування, як зазначалось вище, давно практикується у країнах з ефективною системою управління територіями.

Для підвищення динамічності й гнучкості генерального плану при містобудівному освоєнні території законом [8] було запропоновано у його складі або окремо розробляти план зонування території населеного пункту. Такий план розробляється на основі генерального плану, плану земельно-господарського устрою та містобудівного кадастру з метою визначення умов та обмежень використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон. Невід'ємною складовою плану є проект землеустрою щодо впорядкування території населеного пункту.

План зонування території розробляється з метою створення сприятливих умов для життєдіяльності людини, забезпечення захисту територій від надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру, запобігання надмірній концентрації населення та об'єктів виробництва, зниження рівня забрудненості навколишнього природного середовища, охорони й використання територій з особливим статусом, у т. ч. ландшафтів, об'єктів історико-культурної спадщини, а також земель сільськогосподарського призначення та лісів. План встановлює функціональне призначення, вимоги до забудови, ландшафтної організації території.

Світовий досвід переконує, що для досягнення сталого розвитку населених пунктів планування використання їх територій необхідно розпочинати зі складання плану землекористування, а регулювання містобудівної діяльності та земельних відносин проводити через механізми зонування, як містобудівні, так і земельні. Механізм зонування земель вирішить завдання щодо видів і параметрів дозволеного використання земель та їх охорони (режим землекористування) відповідно до землепорядних норм. Наявне законодавство країн щодо планування територій у межах поселень слугує основою ефективного планування та розвитку територій. Наразі для ефективного управління землекористуванням у населених пунктах України на засадах сталого розвитку необхідно провести науково-обґрунтований перерозподіл земель державної, комунальної та приватної власності.

Головним завданням управління земельними ресурсами є пошук найкращого шляху для поєднання прав на землю із правами землекористувачів та їх можливостями для досягнення цілей сталого розвитку [10]. Управління землями державної та комунальної власності має загальнодержавний характер. Рівень цього управління є виразником взаємодії держави й громадянського суспільства, органів місцевого самоврядування та землевласників і землекористувачів. Це підґрунтя ефективною системи управління земельними ресурсами держави взагалі.

Серед основних недоліків управління землями в Україні, що, до речі, характерно і для деяких ін-

ших країн, варто назвати невизначеність компетенції та відповідальності інституцій управління, відсутність достовірної інформації про власність держави та громад.

Ефективність управління землями в значній мірі залежить від:

- державної політики, що визначає стратегічні напрями, цілі та підходи до використання земель державної та комунальної власності;
- проведення чіткого класифікування земель та визначення рамок умов їх оподаткування;
- законодавчого забезпечення державної політики щодо земель державної та комунальної власності з чітким визначенням системи управління, компетенції та відповідальності інституцій, процедур розпорядження даними землями (відчуження, надання, зміна цільового призначення тощо);
- проведення інвентаризації та складання реєстру земель державної і комунальної власності для забезпечення підзвітності землевпорядних органів, прозорості процесу розподілу земель та видів діяльності;

• чіткого розмежування повноважень державних та самоврядних органів влади, відповідальних за управління землями державної і комунальної власності, уникнення збігу компетенції різних органів;

• доступності відповідних механізмів та інформації щодо примусового викупу земельних ділянок і гарантування виплати компенсації землевласникам та землекористувачам у ході процесу [10].

Вартість і значення земель державної та комунальної власності постійно зростає. Дані землі – це обмежений ресурс, тому владним інституціям необхідно проводити повну їх інвентаризацію для того, щоб упевнитись в ефективності управління ними як громадського активу. Для багатьох державних установ та органів місцевого самоврядування цей актив – один з основних джерел прибутку. Всі країни підвищують ефективність управління такими землями завдяки переоцінці ролі центральних органів влади у процесі прийняття управлінських рішень. У багатьох країнах владні повноваження щодо розпорядження землями делегуються на місцевий рівень (децентралізація управління), запроваджуються прозорі механізми розподілу земельних ресурсів, формуються основоположні принципи ефективного управління землями різних форм власності (легітимність, підзвітність, прозорість, відповідальність та участь громадян).

Кожна країна по-своєму реформує сферу управління державними та комунальними землями, втілює в різних масштабах зазначені принципи. У Канаді, наприклад, система управління базується на принципі, згідно з яким федеральний уряд набуває у власність майно, у т. ч. й землі, управляє і володіє ним у рамках виконання урядових програм із забезпечення сталого розвитку країни. Управління побудоване на комплексній системі підзвітності. Секретаріат Ради казначейства Канади є органом, який управляє державною та комуналь-



ною власністю. Він також надає повний доступ до всієї інформації про стан, перспективи розвитку майнового комплексу, всі фінансові витрати і надходження. Інформацію у вільному доступі розміщено на сайті секретаріату [12].

Для реалізації принципів підзвітності, прозорості та участі громадян на цьому сайті розміщено і Реєстр нерухомої федеральної власності (DRFP). У вільному доступі в реєстрі наводиться інформація про будівлі, споруди, житлові площі та земельні ділянки, що перебувають у власності держави або орендуються нею. Користувачі мають можливість пошуку інформації за різними атрибутами. У відповідь на запит надається інформація про власника нерухомості, її використання, адресу, площу, дані про будівлі та споруди на земельній ділянці, їх площу і зображення. Такий підхід дозволяє забезпечити відкритість системи управління землями, забезпечує підзвітність перед громадськістю та підвищує ефективність державного управління.

У пострадянських країнах системи управління земельними ресурсами тільки формуються. Скажімо, *Азербайджанська Республіка* визначилась із загальнодержавною земельною політикою, провела земельну реформу, за результатами якої 56,9 % земель залишилось у державній власності, 23,7 % площ перейшли до муніципальної, а 19,4 % були приватизовані [1]. У країні створено законодавче забезпечення управління сформованими землекористуваннями, що перебувають у державній та комунальній власності. Закони "Про управління муніципальними землями", "Про основи містобудування", "Про вилучення земель для державних потреб", "Про основи фінансів муніципалітетів", Положення "Про правила підготовки та узгодження документів, що пов'язані з виділенням муніципальних земель" створили регуляторні рамки для розпорядження, надання, вилучення, викупу, оподаткування земель у межах муніципалітетів. У ході земельної реформи було перерозподілено функції з управління земельними ресурсами: розширено повноваження місцевих органів влади, які набули право визначати довгострокову стратегію розвитку на основі генерального плану в міських районах і категорій землекористування – у сільських. Відповідальність за розвиток та управління земельними ресурсами в межах населених пунктів покладено на органи місцевого самоврядування.

Однак інституціональне середовище у сфері управління землями державної та комунальної власності в даній країні остаточно ще не впорядковане. Недоліком залишається недостатня автономність муніципалітетів при вирішенні деяких питань (змінити категорію землекористування можна лише за згодою Кабінету Міністрів) та неповне розмежування повноважень між органами державної влади щодо розпорядження землями державної власності. Спостерігається непрозорість та недостатня скоординованість дій при управлінні державними та муніципальними землями. Нестача коштів, обмеженість у кадрах та від-

сутність практичного досвіду в управлінні муніципалітетами не дозволяє безболісно перейти від централізованого до регіонального та місцевого планування і прийняття рішень.

Іншим недоліком формування системи управління землекористуваннями в Азербайджані є відсутність у країні сучасної системи територіального планування. Просторове планування використання ще не стало пріоритетом у державній політиці держави. Практично не існує нових генеральних планів або детальних планів міських районів. Під тиском ринкових сил нове будівництво ведеться хаотично, загальні принципи територіального планування ігноруються, а це спричинює деградацію міського середовища, що особливо помітно в Баку [1]. Незадовільний рівень інформаційного забезпечення сформованих земель державної та комунальної власності. Велика частина земель, що залишилися в державній власності (а це більше половини території країни), кадастром взагалі не охоплена (крім земель, зданих в оренду фермерам чи іншим користувачам). Відсутність кадастру міських районів, у т. ч. списку всіх землевласників, і кадастрових планів (зокрема, столиці), – серйозна проблема в системі управління земельними ресурсами країни.

Російська Федерація також поставила перед собою завдання розмежування земель державної власності. Наразі формування кадастру земель державної та комунальної власності тут теж ще не завершено. Система управління даними землями обмежується перехідними законодавчими рамками у вигляді Земельного кодексу РФ, постанови Уряду РФ "Про порядок розпорядження земельними ділянками, що знаходяться в державній власності, до розмежування державної власності на землю" та федерального Закону "Про загальні принципи організації місцевого самоврядування у РФ".

У просторовому плануванні Росії відбувається перехід від ситуації, коли державні органи були єдиним суб'єктом процесу планування, тобто єдиним землевласником, єдиним забудовником і єдиним суб'єктом просторового планування, до порядку, при якому в ньому починають брати участь багато сторін, і виникає необхідність у загальнообов'язкових нормах, зокрема у стимулюванні зацікавленості громадськості. Правові основи просторового планування регламентуються Містобудівним кодексом. Даний документ є свого роду компромісом між старою системою планування та вимогами, що виникли в нових соціально-економічних умовах. На кожному рівні управління існує свій вид містобудівної документації [2]. Взагалі система планувальної містобудівної документації в Росії дуже схожа на систему документації в Україні, та і планування використання території населених пунктів стикається з подібними проблемами.

Особливе місце у плануванні землекористування в населених пунктах РФ, як і в Україні, відведене генеральному плану, який розглядається як програмний і нормативно-правовий документ. Очіку-



ється, що він відіграє відповідну роль у розподілі власності на землю [2]. Але закладений у ньому механізм носить більше планувальний характер. Необхідно приділити більше уваги механізмам планування, що формують структуру власності на землю під дією ринкових відносин.

Отже, можна зробити загальний висновок, що на теренах пострадянських країн, де було задекларовано формування земель державної та комунальної власності з децентралізацією управління (муніципальна власність), ще не створено ефективної системи управління даними землями. Реформи носять ситуативний та фрагментарний характер, прийняті заходи втілюються лише частково через недостатнє фінансування, високий рівень корупції та відсутність політичної волі керівництва.

Висновки та перспективи дослідження. Для України завдання ефективного управління земельними ресурсами, особливо землекористуваннями в межах населених пунктів, стає одним зі стратегічних завдань розвитку держави. *Однією із головних передумов сталого розвитку населених пунктів є стале землекористування, що базується на ефективному плануванні та управлінні.* Для ефективного управління землекористуванням на засадах сталого розвитку в межах населених пунктів необхідно здійснити науково-обґрунтований перерозподіл земель державної, комунальної та приватної власності.

Враховуючи світові тенденції та напрями реформування систем управління, ефективна система управління сформованими землями державної та комунальної власності в населених пунктах повинна:

- базуватись на принципах легітимності, підзвітності, прозорості, відповідальності та участі громадян;
- реалізовувати земельну політику держави на основі програмно-цільового підходу;
- чітко визначати законодавчі рамки земельних відносин в інституційному середовищі;
- формувати ефективне планування землекористувань з врахуванням ринкових тенденцій;
- розглядати землі державної та комунальної власності як громадський актив для досягнення не стільки економічного розвитку, скільки забезпечення сприятливих умов для проживання територіальної громади та подолання соціальної нерівності між різними прошарками населення;
- забезпечувати автоматизацію та інформатизацію прийняття управлінських рішень;
- здійснювати контроль та моніторинг викорис-

тання земель державної та комунальної власності.

При подальших дослідженнях необхідно розглянути можливості розвитку компонент системи управління землекористуванням у населених пунктах після розмежування земель державної та комунальної власності на основі розглянутих у статті положень.

Література

1. *Обзор* по вопросам управления земельными ресурсами в Азербайджане [Текст]. – ЕЭК, ООН. ЕСЕ/НВР/2007/3. – 45 с.
2. *Обзор* управления земельными ресурсами в РФ [Текст]. – ЕЭК, ООН. НВР/WR.7/2003/7. – 31 с.
3. *Петраковська, О.С.* Проблеми міського землекористування [Текст] / О.С. Петраковська // Наук. пр. Дон. нац. техн. ун-ту. – 2004. – Вип. 72. – С. 107-112.
4. *Трутнев, Э.К.* О правовом градорегулировании [Текст] / Э.К. Трутнев // Управление развитием территории. – 2007. – № 1. – С. 28-32; № 2. – С. 15-20; № 3. – С. 16-20; № 4. – С. 29-32.
5. *Федорченко, М.* Что немцы хорошо, или Как планируют использование территорий в ФРГ [Текст] / М. Федорченко // Гео Профиль. – 2009. – № 5. – С. 51-56.
6. *Agenda 21: The Programme of Action for Sustainable Development* [Text]: Conference on Environment and Development (UNCED), (Rio de Janeiro, Brazil, 3-14 June 1992). – N.Y.: UNP – UN / ECE, 1992. – 151 p.
7. *Farvaque, C.* Reforming urban land policies and institutions in developing countries [Text] / C. Farvaque, P. Mc Auslan. – UNDP/UNCHS, 1991. – 35 p.

Інтернет-джерела

8. *Закон* України "Про регулювання містобудівної діяльності": за станом на 17 лют. 2011 р. / ВРУ. – <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=3038-17>
9. *Постанова* Верховної Ради України "Концепція сталого розвитку населених пунктів": за станом на 24 груд. 1999 р. / ВРУ. – <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1359-14>
10. *Циммерманн, В.* Ефективний прозорий менеджмент земель публічної власності: досвід, керівні принципи та інструментарій [Текст] / В. Циммерманн. – К.: ІРЦ "Реформування земельних відносин в Україні", 2009. – <http://www.myland.org.ua/index.php?id=633&lang=uk>
11. *Enemark, S.* Integrated Land-Use Management for Sustainable Development [Text] / S. Enemark. – FIG, 2007. – http://www.fig.net/pub/monthly_articles/april_2007/april_2007_enemark.html
12. www.tbs-sct.gs.ca/common/us-nous_e.asp

Надійшла 29.06.11