

РОЛЬ ДЕРЖАВИ В УПРАВЛІННІ ТРАНСФОРМАЦІЄЮ РИНКУ МІСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ

Перехід до ринкових методів управління соціально-економічним розвитком країни зумовив необхідність формування принципово нових підходів до політики в галузі земельних відносин у містах. Нові земельні відносини вимагають здійснення оновлених методів управління ринком міських земель. Обґрунтоване втручання держави в землеволодіння й землекористування сприятиме не тільки становленню ринку міських земель, а й ефективному їх використанню.

Земля – основне національне багатство України, яке перебуває під особливою охороною держави. Необхідно рішуче провести невідкладні заходи з метою максимального ефективного використання земель міст та істотного поповнення в результаті цього місцевих бюджетів. Як свідчить досвід країн із ринковою економікою, зазначені заходи можуть бути ефективними лише у випадках, коли вони уособлені в систему управління земельними ресурсами міста, належним чином забезпечені матеріально й фінансово. Цілком зрозуміло, що в місті повинен функціонувати чіткий механізм регулювання земельних відносин і управління землекористуванням, адже не існує цілком автономної приватної власності на землю.

Отже, як бачимо, питання державного регулювання ринку міських земель є одним із ключових, актуальних проблемних питань розвитку міст. В останні роки в економічній літературі питанню формування ринку землі, а зокрема, і ринку міських земель та його регулюванню приділяється значна увага. В Україні цю проблему досліджують науковці Ю.П. Кулаковський, В.Я. Месель-Веселяк, І.Р. Михасюк, Л.В. Паламарчук, П.І. Саблук, М.Г. Ступень, А.М. Третяк, В.М. Трегобчук та ін. Водночас досі не можна вважати цю проблему повністю дослідженою.

Метою статті є визначення цілей та завдань державного регулювання ринку міських земель в Україні в сучасних умовах.

Міські землі є унікальним ресурсом і від ефективного їх використання та регулювання, значною мірою залежить економіка держави в цілому. Ці землі займають лише 2 % від загальної площі території держави, але концентрують понад дві третини населення,

майже три чверті основних промислово-виробничих фондів, переважну частку виробничого, наукового та соціально-культурного потенціалу. Реформування земельних відносин у містах стосується всіх галузей економіки та суспільного життя. Саме тут повинні прискорено розвиватись і поточні процеси, інститут власності на землю, формуватися й удосконалюватися нормативно-правові та економічні механізми [5].

В умовах ринку земля міста стає товаром та важливим джерелом прибутку. Від правильної організації ринку міських земель залежить ефективність використання земельних ресурсів. На нашу думку, ринок землі – це система юридичних та економічних відносин між фізичними, юридичними особами, державою, а також між державами і наддержавними органами з приводу організації, купівлі-продажу, оренди, обміну та іпотеки землі з метою здійснення ефективною господарської діяльності. Основою сталого розвитку ринку земельних ресурсів є наявність розвинутої системи його державного регулювання, яке здійснюється низкою законних та інших нормативно-правових актів стосовно обов'язків, прав, свобод та законних інтересів ринкових суб'єктів. Центральним органом виконавчої влади спеціальної компетенції, що здійснює функції управління земельними ресурсами всього земельного фонду країни незалежно від відомчої підпорядкованості суб'єктів земельного права, є Державний комітет України по земельних ресурсах (Держкомзем України).

Реформування земельних відносин в Україні здійснюється з 1991 року і спрямоване на подолання монополії держави на землю та встановлення багатосуб'єктності права власності на землю. У результаті перерозподілу земельних ресурсів, ситуація залишається складною. Найгострішими проблемами є незавершеність економічних та правових відносин власності; неврегульованість земельного законодавства та інфраструктури ринку земель; недосконалість державного управління земельними ресурсами та землекористуванням; відсутність автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру, спрямованого на вирішення питань обліку земель, землеустрою, охорони земель та інше [1].

Державне регулювання земельних відносин – це правова, економічна, управлінська, організаційна діяльність органів держави та спеціально уповноважених суб'єктів, спрямована на визначення, зміну, припинення, врегулювання прав та обов'язків учасників земельних відносин, на контроль та вплив за їхньою діяльністю щодо володіння, користування та розпорядження землею [2].

Економічно обґрунтований і врегульований з боку держави ринок земель є складовою загальною системою ринкових відносин. Держава має

створювати сприятливі умови для ефективної роботи, раціонального використання земельних ресурсів міста, активізації конкурентних переваг ринку, а також забезпечення гарантій та захисту прав суб'єктів на ринку земель [4].

Функціонування ринку землі міст передбачає динамічну взаємодію між об'єктами й суб'єктами ринку, державою (як суб'єктом державного управління) та оточуючим середовищем. Специфічність держави як учасника земельного ринку у містах полягає в тому, що вона: сама є власником землі та нерухомості і в цьому відношенні ідентична за своїми правами та обов'язками будь-якому іншому власнику; встановлює певні норми та правила щодо формування та функціонування ринку і контролює їх дотримання; здійснює зонування міських територій та встановлення обмежень щодо їх використання; встановлює містобудівні норми, забезпечує впровадження та дотримання містобудівної документації; виступає гарантом прав власності; виступає одноосібним і безперечним арбітром у майнових і правових спорах між власниками та іншими особами [3].

Система управління землекористуванням у містах повинна базуватися виключно на чинному законодавстві, рішеннях і розпорядженнях міських рад і міських голів, що видаються для його розвитку. Будь-які дії, пов'язані з використанням земель у містах у такий спосіб, будуть передбачуваними і стандартизованими, забезпечать свободу вибору управлінських рішень органів влади, юридичних осіб і громадян, а також швидке реагування на динамічну зміну економічних і соціальних умов [1].

Докорінна перебудова земельних відносин, їхній розвиток згідно зі світовими стандартами об'єктивно спонукає до створення відповідної системи регулювання з боку державних земельних органів. На нашу думку, державне регулювання земельних відносин за умов ринкової економіки є об'єктивно необхідним та обґрунтованим і має виконувати такі завдання:

1. Впровадження автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру, реєстрації нерухомості для запровадження іпотечного кредитування, інформаційного забезпечення тощо.

2. Запровадження державної реєстрації земельних ділянок і прав на них у складі Державного земельного кадастру. Тому нагальною потребою є виконання землепорядних робіт, пов'язаних із приватизацією та розмежуванням земель державної й комунальної власності, а також чітке означення об'єктів та суб'єктів приватизації.

3. Удосконалення порядку справляння плати за землю, запровадження комплексного моніторингу та оцінки земель, а також

визначення стартової (для аукціону) ціни, яка ґрунтується на кадастровій оцінці як сільськогосподарських земель, так і земель населених пунктів.

4. Окреслення ланки в реалізації землевпорядної й містобудівної документації та її використання при земельно-господарському устрої території міст.

5. Формування фінансово-правового механізму придбання земельних ділянок для здійснення підприємницької діяльності та розрахунку за придбані земельні ділянки з метою стимулювання первинного ринку земель.

6. Створення прозорого антимонопольного ринку землі та створення спеціального державного органу – земельного (іпотечного) банку, який регулюватиме об'єктивні потреби дійового контролю щодо використання та збереження родючості землі, процеси її купівлі-продажу, довготермінового кредитування під заставу землі.

Отже, можна зробити висновок, що залишається багато невирішених питань з приводу державного регулювання ринку міських земель. Нові земельні відносини в місті потребують запровадження оновлених методів управління землекористуванням. Метою вдосконалення земельних відносин у місті повинні стати створення ефективної системи планування та використання міських земель, їх територіального розвитку, усунення юридичних перешкод на шляху вільного обігу землі.

Державне регулювання ринку земельних ресурсів повинно ґрунтуватися на принципах раціонального землекористування, гарантування прав суб'єктів, прогнозування тенденцій збалансованості й змінності ринку, стимулювання конкуренції, поєднання правових, соціальних та інших чинників зовнішнього впливу на ринок земель.

ЛІТЕРАТУРА

1. Савчин О.Я. Вплив державного регулювання на ринок землі [Електронний ресурс] / О.Я. Савчин. – Режим доступу: <http://www.sworld.com.ua/confer19/104>.
2. Косович Б.І. Державне регулювання земельних відносин [Текст]: авториф. дис. канд. екон. наук: 08.02.03 / Львівський національний ун-т ім. Івана Франка. – Л., 2004.
3. Петраковська О.С. Формування ринку землі у містах [Текст]: автореф. дис. д-ра техн. наук: 05.24.04 – Петраковська Ольга Сергіївна: 2007.
4. Богачов С.В. Проблеми ефективного використання земельних ресурсів міста [Електронний ресурс] / С.В. Богачов. – Режим доступу: http://www.nbu.gov.ua/portal/soc_gum/pips/2009_1/388.pdf
5. Третяк А. Шляхи та механізми використання земель у містах України: правовий та економічний аспекти [Електронний ресурс] / А. Третяк. – Режим доступу: <http://www.soskin/info/ea/2000/3/20000386.html>