

УДК 528.4:332.3

**Нестеренко С.Г.**

Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова

**Радзінська Ю.Б.**

Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова

**Шаульський Д.В.**

Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова

## МЕХАНІЗМИ РАЦІОНАЛЬНОГО РОЗПОДІЛУ ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ УКРАЇНИ РЕГІОНАЛЬНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

*У роботі досліджено питання розвитку та підвищення рівня використання земель України у процесі складання та планування землепорядної документації щодо розподілу земель. Проведено аналіз сучасного стану правового та методичного забезпечення процесів дослідження територіального фонду земель України та порівняння його використання в різних галузевих площинах. Проаналізовано та зіставлено підходи до регулювання земельних відносин на різних адміністративних рівнях. Проведено аналіз сучасного стану правового та методичного забезпечення процесів розвитку територіального фонду земель України.*

**Ключові слова:** земельні ресурси, використання земель, землеустрій, категорії земель, землекористування, регулювання земельного фонду.

**Постановка проблеми.** Україна володіє надзвичайно потужним земельно-ресурсним потенціалом, але рівень і ефективність його використання значно нижчий, ніж у середньому по Європі. У зв'язку з цим створення раціональної системи землекористування, заснованої на ефективному державному регулюванні земельного фонду України, є однією з основних задач держави та місцевих органів самоврядування у вирішенні проблем у сфері земельних ресурсів і раціонального природокористування.

**Постановка завдання.** Метою статті є вдосконалення наукових основ раціонального використання земель України. Для виконання мети в статті поставлені такі завдання: проаналізувати сучасний стан і особливості використання земель України; дослідити методи та технологічні аспекти правового регулювання використання земель різних категорій; обґрунтувати можливі напрями раціонального використання земельного фонду України.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Земельний фонд України охоплює всі землі в межах її території, незалежно від цільового використання, видів господарювання і форм власності. Склад і цільове призначення земель України визначені в Земельному кодексі України. Особливий правовий режим мають всі категорії земель. За основним цільовим призначенням землі Укра-

їни поділяються на такі категорії [1–3]: сільськогосподарського призначення; житлової та громадської забудови; природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; оздоровчого призначення; рекреаційного призначення; історико-культурного призначення; лісового фонду; водного фонду; промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Важливе значення мають землі, що надаються для потреб сільського господарства. Їх головна частина складається з угідь, в число яких входять рілля, пасовища, сади, сінокоси. Землі населених пунктів мають правовий режим, за якого відбувається розвиток бази для комунального, культурно-побутового та житлового будівництва, що сприяє розвитку сфери обслуговування.

До складу категорії земель промисловості, транспорту, зв'язку, оборони входять території в користуванні промислових виробництв, підприємств різних видів транспорту; землі, надані для діяльності та розміщення військових частин, та ін. Нині до цієї категорії також належать землі, призначені для функціонування космічної інфраструктури нашої держави.

Велике рекреаційне та природоохоронне значення мають землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного й історико-культурного призначення. В останні роки спостерігається тен-

денція збільшення площ земель цієї категорії, що є позитивним фактором у визначенні екологічної та оздоровчої ролі цих територій.

Слід зазначити, що під впливом просторових, екологічних, економічних, функціонально-планувальних та інших факторів структура земельного фонду постійно змінюється.

Виклад основного матеріалу дослідження. Всі методи державного регулювання земельних ресурсів діляться на такі групи: економічні, адміністративні, організаційні та виховні. До загальних методів належать адміністративні й економічні, які безпосередньо спрямовані на земельні відносини та реалізуються з урахуванням усіх умов державного управління [4, с. 24–28; 5, с. 25–30].

За сучасних умов найбільш ефективними є економічні методи, використання яких створює умови, що стимулюють користувачів і землевласників вести свою діяльність у потрібному напрямку, задовольняє особисті і суспільні інтереси. Процедура вибору методів управління здійснюється в рамках наукових принципів регулювання земельних відносин, зумовлених правовими нормами, з урахуванням характеру регульованих відносин; важливості питання, що потребує врегулювання; специфіки об'єктів і компетенції суб'єктів діяльності, які підлягають регулюванню.

На основі інтеграції економічних та адміністративних методів запропоновано систему управління земельними ресурсами та відносинами, пов'язаними з їх використанням, котра включає:

- метод обов'язкових приписів, що зумовлює беззаперечне виконання управлінських рішень;
- метод рекомендацій – облік місцевих умов і особливостей під час прийняття управлінських рішень;
- метод санкціонування – прийняття управлінського рішення відповідним державним органом, юридична сила якого настає тільки після процедури його затвердження компетентним органом;
- метод дозволів, що має на меті повне самоврядування відповідних державних органів, яке не потребує подальшого затвердження прийнятих ними рішень.

У роботах [5, с. 25–30; 6, с. 216–221] визначено, що з допомогою нових методів управління земельними ресурсами, заснованими на раціональному природокористуванні й охороні земельних ресурсів, держава може створювати необхідні умови для задоволення інтересів усіх суб'єктів землекористування.

Сьогодні державне управління земельними ресурсами здійснюється законодавчими і виконав-

чими органами влади, які регулюють земельні відносини. Робота цих органів влади полягає в прогнозуванні і плануванні використання земельних ресурсів, а також у встановленні норм і порядку землекористування.

Державне регулювання використання земельних ресурсів є системою взаємопов'язаних економічних, екологічних, технічних, господарсько-правових заходів, спрямованих на упорядкування земельних відносин та організацію раціонального використання земельних ресурсів і їх охорону.

Згідно зі ст. 162 Земельного кодексу України охорона земель – це система правових, організаційних, економічних та інших заходів, спрямована на раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського призначення, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель лісового фонду, забезпечення особливого режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Охорона земельних ресурсів передбачає такі заходи:

- збереження і відновлення корисних властивостей ґрунтів;
- зменшення деструктивного антропогенного впливу і зростання конструктивного впливу на земельні та природні ресурси;
- сприяння раціональному використанню земельних ресурсів;
- збереження природно-заповідних і рекреаційних територій;
- запобігання екологічним проблемам і своєчасна ліквідація їх наслідків.

Основними заходами, спрямованими на охорону земель, є будівництво протиерозійних споруд, проведення меліоративних робіт, створення захисних насаджень на землі, впровадження у виробництво нової техніки і технологій, підвищення якісних характеристик низькопродуктивних земельних угідь. Слід зазначити, що ефективність цих заходів безпосередньо пов'язана з процесом раціоналізації використання земельних ресурсів, яка передбачає впровадження обґрунтованих еколого-правових норм, застосування ресурсозберігаючих технологій, планування господарської діяльності й еколого-економічне обґрунтування розміщення виробництв, встановлення очисних споруд. Крім того, раціональне використання земельних ресурсів має відповідати їх цільовому призначенню і забезпечувати

рентабельність виробництва, що сприятиме розвитку галузей, для яких земля є основним засобом виробництва.

До основних напрямів раціонального використання землі належать:

- правильна організація виробництва та його раціональне розміщення;
  - оптимальний розподіл земельних ресурсів між галузями національної економіки;
  - розробка і впровадження нової системи землеробства, спрямованої на збереження і поліпшення природних властивостей земельних угідь;
  - спеціалізація виробництва;
  - удосконалення нормативно-правової бази;
  - введення жорсткої системи штрафних санкцій;
  - чітке планування обсягу державних закупівель, ведення ефективної цінової політики;
  - своєчасне проведення господарського землеустрою;
  - встановлення чітких вимог щодо точності та своєчасності подання земельнокадастрових даних;
  - моніторинг діяльності органів охорони земель;
  - впровадження системи мотивації раціонального землекористування на різних рівнях;
  - розвиток екологічно безпечного виробництва.
- Сучасна система раціонального використання земельних ресурсів має бути спрямована на такі послідовні дії:
- збереження та відтворення земельно-ресурсного потенціалу;
  - запровадження ефективних технологій землекористування;
  - оптимізацію використання сільськогосподарських угідь;

- створення ефективного ринку землі;
- формування державної та регіональної системи управління та моніторингу використання земельних ресурсів;
- врегулювання відносин власності на землю;
- консолідацію земель сільськогосподарського призначення та ін.

**Висновки.** Таким чином, ці стратегічні напрями підвищення ефективності використання земель можуть бути здійснені за умови врахування регіональних особливостей кожної окремої території, технічних, економічних і правових умов господарювання. Реалізація зазначених стратегічних напрямів є основою успішного розвитку раціонального використання земельно-ресурсного потенціалу регіонів, що допоможе покращити добробут населення та зміцнити земельний стан країни.

У роботі вирішені такі завдання:

- проаналізовано сучасний стан і особливості використання земель України;
  - досліджені методи та технологічні аспекти правового регулювання використання земель різних категорій;
  - обґрунтовані можливі напрями раціонального використання земельного фонду України.
- Успішне виконання заходів, передбачених цією статтею, значно поліпшить стан земельних ресурсів України та надасть можливість їх розвитку і зростання інвестиційних потоків.
- Основні результати, отримані в розробці цієї статті, полягають у реалізації елементів дослідження ефективності використання земель України. Таким чином, поставлені цілі в статті досягнуті.

#### Список літератури:

1. Мамонов К.А., Нестеренко С.Г., Вяткін К.І. ГІС-забезпечення у раціональному використанні земельних ресурсів міської забудови. *Науковий вісник будівництва / Харківський національний університет будівництва та архітектури*. 2016. Т. 86. № 4. 323 с.
2. Мамонов К.А. Застосування геоінформаційних систем у процесі землеустрою міст України. *Комунальне господарство міст / Харківський національний університет міського господарства ім. О.М. Бекетова*. Харків. 2016. Вип. 130. 116 с.
3. Третяк Н.А. Окремі аспекти механізмів управління капіталізацією земельних ресурсів. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2014. № 1–2. С. 11–21.
4. Нестеренко С.Г. Дослідження земельного адміністрування та геоінформаційного забезпечення міського будівництва України. *Технологічний аудит та резерви виробництва*. 2017. № 1/4 (33). С. 24–28.
5. Радзінська Ю.Б. Теоретичні підходи щодо визначення інвестиційної привабливості земель міст. *Комунальне господарство міст*. Харків, 2017. Вип. 137. С. 25–30.
6. Радзінська Ю.Б. Теоретичні підходи щодо оцінки інвестиційної привабливості земель міст. *Сучасні технології та методи розрахунків у будівництві*: зб. наук. праць. Луцьк, 2017. Вип. 8. С. 216–221.

## **МЕХАНИЗМЫ РАЦИОНАЛЬНОГО РАСПРЕДЕЛЕНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ УКРАИНЫ РЕГИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

*В работе исследованы вопросы развития и повышения уровня использования земель Украины при составлении и планировании землеустроительной документации по распределению земель. Проведен анализ современного состояния правового и методического обеспечения процессов исследования территориального фонда земель Украины и сравнение его использования в различных отраслевых плоскостях. Проанализированы и сопоставлены подходы к регулированию земельных отношений на разных административных уровнях. Проведен анализ современного состояния правового и методического обеспечения процессов развития территориального фонда земель Украины.*

**Ключевые слова:** земельные ресурсы, использование земель, землеустройство, категории земель, землепользование, регулирование земельного фонда.

## **MECHANISMS OF RATIONAL DISTRIBUTION AND USE OF LANDS OF UKRAINE OF REGIONAL PURPOSE**

*The paper examines the issues of development and increase of the level of land use in Ukraine when compiling and planning land management documentation regarding land allocation. The analysis of the current state of legal and methodological support for the study of the territorial fund of lands of Ukraine and comparison of its use in various sectoral planes is carried out. The approaches to the regulation of land relations at different administrative levels are analyzed and compared. The analysis of the current state of legal and methodological support of the development of the territorial fund of lands of Ukraine was carried out.*

**Key words:** land resources, land use, land management, land category, land use, land fund regulation.