

Необхідність реформування і удосконалення земельних відносин актуально для населених пунктів. Сьогодні управління землями населених пунктів потребує відповідного аналізу органами місцевої влади, з метою запровадження державної земельної політики усіма суб'єктами, бо земля виступає матеріальною основою місцевого самоврядування. Умови соціально-економічного розвитку країни зумовили необхідність у зміні підходів до використання територій населених пунктів, які вплинули на розробку нових механізмів в управлінні територіями, необхідність зміни нормативних документів, що регулюють планування територій. Проведення земельної реформи потребує вдосконалення земельних відносин із врахуванням необхідності трансформації форм власності на землю. На їх запровадження впливають суперечності між приватною власністю та високим ступенем усупільнення використання міських земель. Вирішення цих суперечностей можливо при більш ефективному застосуванні економічних механізмів використання міських земель.

Основними пріоритетами завдань у сфері земельних відносин виступають розробка місцевими органами влади плану заходів щодо подальшого розвитку земельних відносин на території регіону та міста; встановлення меж (районів) міста; виконання робіт по землеустрою та землевпорядкуванню; ефективне інформаційне забезпечення територіальної громади про стан справ сприяння індивідуальному житловому будівництву; комерційній реалізації земель з метою забезпечення раціонального використання території міста тощо. При використанні земельного фонду на містах ще існують певні недоліки і неузгодженості, які проявляються у недостатньому розвитку соціального, економічного, містобудівельного розвитку населених пунктів; надмірній концентрації населення і виробництва у великих містах; недостатньому розвитку соціально-культурних закладів, транспортної та інженерної інфраструктури міст тощо.

Сьогодні, при управлінні землями населених пунктів ще використовуються багато елементів командно-адміністративної системи, котрі не відповідають новим економічним реаліям управління землекористуванням у ринкових умовах.

Одним із важливих умов сучасного розвитку є сталий розвиток територій. Реалізація сталого розвитку здійснюється відповідно до Указу Президента України «Про пріоритетні завдання у сфері містобудування» [1]. Напрямами удосконалення системи управління земельними ресурсами населених пунктів є використання цих земель при зонуванні територій населених пунктів, оцінці цих земель залежно від зони міста, формуванні справедливого ціноутворення у послідовності: цінність → рента → вартість → ціна.

Не дивлячись на те, що Україна має високий земельно-ресурсний потенціал, однак він використовується недостатньо ефективно. 1/3 земель перебуває в запущеному стані і не використовується належним чином. Населені пункти не мають планів забудови, тому існуюча ситуація призводить до неефективного використання земель населених пунктів. Основною проблемою землекористування на місцевому рівні є нераціональне використання земель населених пунктів.

Дослідження показують, що в містах, сформованих у ринкових умовах, використання територій здійснюється з урахуванням об'єктивних законів економіки. Як правило, в центральній зоні міста формується ядро комерційної забудови – офіси, банки, магазини, розважальні центри, які мають можливість сплачувати високу орендну плату. При цьому менш платоспроможні підприємства малого бізнесу, які не в змозі сплачувати високу орендну плату в центральній (діловій) зоні змушені переміститися із центра міста в інші зони, де орендна плата значно нижча. Внаслідок застосування зонування територій виникає саморегулювання відносин між суб'єктами при використанні земель населених пунктів. В процесі саморегулювання забезпечується принцип раціонального землекористування.

Таким чином, необхідно відмітити, що сьогодні існуючий стан використання земель населених пунктів не відповідає вимогам раціонального землекористування, а держава в процесі регулювання земельних відносин не в повній мірі застосовує правові, організаційні та економічні заходи на муніципальному рівні [2].

1. Про пріоритетні завдання у сфері містобудування: Указ Президента України офіц. текст за станом на 13.05.1997р. №422/97. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.zakon.rada.gov.ua>

2. Слюсаренко О.М. Концепція регулювання земельних відносин на муніципальному рівні / О.М.Слюсаренко [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.nbu.gov.ua/portal/soc_gum/en_re20085zbimuk_re294.pdf

