

В. В. ЛАТИШЕВА

Вікторія Володимирівна Латишева, кандидат юридичних наук, доцент Кременчуцького національного університету імені Михайла Остроградського, науковий співробітник Інституту держави і права ім. В. М. Корецького НАН України

ПРАВОВІ АСПЕКТИ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В СІЛЬСЬКІЙ МІСЦЕВОСТІ

На сьогодні соціально-побутові умови проживання в сільських населених пунктах є одним із основних факторів розвитку сільських територій та подальшого росту сільськогосподарського товарного виробництва. Відтак, правове регулювання розвитку житлового будівництва у селі потребує принципово нових підходів до проблем соціального облаштування українського села.

Комплексних наукових досліджень правового регулювання розвитку житлового будівництва в селі здійснено не було. Аналіз окремих нормативно-правових актів цієї сфери суспільних відносин у своїх роботах проводили В. В. Носік¹, О. М. Пашенко², В. П. Жушман³, О. В. Гафурова⁴, А. М. Статівка⁵.

Правове регулювання відносин розвитку житлового будівництва в селі здійснюється низкою нормативно-правових актів, серед яких: Житловий кодекс Української РСР від 30 червня 1983 р. № 5464-Х⁶, Закон України «Про пріоритетність соціального розвитку села та агропромислового комплексу в народному господарстві» від 17 жовтня 1990 р. № 400-ХІІ⁷, Указ Президента України «Про Основні засади розвитку соціальної сфери села» від 20 грудня 2000 р. № 1356⁸, Указ Президента України «Про заходи щодо підтримки індивідуального житлового будівництва на селі» від 27 березня 1998 р. № 222/98⁹, Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Державної цільової програми розвитку українського села до 2015 року» від 19 вересня 2007 р. № 1158¹⁰ тощо. Проте зазначені нормативно-правові акти значною мірою залишаються недієвими, оскільки відсутній системний підхід до облаштування саме сільських територій. Крім того, має місце неповне фінансування державних програм. Саме тому системний підхід до розвитку житлового будівництва в селі повинен мати на меті побудову такої моделі, яка б урахувала умови проживання осіб, зайнятих у сільському господарстві, переробних і обслуговуючих галузях агропромислового комплексу або соціальної сфери села.

Для комплексного дослідження правового регулювання житлових відносин у сільській місцевості необхідно насамперед дослідити понятійний апарат і встановити, на скільки повно він характеризує умови проживання в селі.

Відповідно до ст. 4 Житлового кодексу Української РСР від 30 червня 1983 р. № 5464-Х¹¹ житловий фонд охоплює всю сукупність житлових будинків і житлових приміщень на всій території України. У юридичній літературі пропонуються різні підходи до визначення житлових фондів, які враховують особливості житла залежно від підстав їх надання, призначення житлових приміщень, форми власності житла та його використання¹². Проте на особливу увагу заслуговує науковий підхід М. К. Галянтича, який вважає, що житловий фонд можна поділити за місцем розташування: сільська місцевість, адміністративно-територіальна одиниця (село, селище, районний, обласний центр, м. Київ), оскільки зміст прав і обов'язків у власників такого житла значно відрізняється¹³.

У ст. 379 Цивільного кодексу України¹⁴ під житлом фізичної особи розуміються житловий будинок, квартира, інше приміщення, призначені та придатні для постійного проживання у них.

Відповідно до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженої Наказом Держбуду України від 24 квітня 2001 р. № 127¹⁵, передбачається поділ житлових будинків на житлові будинки квартирної та садибної типів.

З огляду на те, що основними об'єктами правового регулювання житлового будівництва є індивідуальний житловий будинок (у сільських населених пунктах це – переважно садиба) та багатоквартирний житловий будинок, дослідження варто провести у двох напрямках – розвиток індивідуального житлового будівництва та розвиток багатоквартирної житлового будівництва у сільській місцевості.

Насамперед дослідимо поняття «садиба», оскільки у законодавстві визначено декілька понять, які мають окремі правові положення.

Відповідно до ст. 381 Глави 28 «Право власності на житло» Цивільного кодексу України¹⁶ садибою є земельна ділянка разом із розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними та підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями. Правовий режим садиби має комплексний характер, оскільки поєднує в собі правовий режим земельної ділянки та житлового будинку, права щодо яких можуть відрізнятися, а отже, на садибу необхідно встановити спеціальний правовий режим, відмінний від правового режиму, що надається житловому будинку. Уперше до такого висновку дійшов М. К. Галянтич, який вважав, що житлом у садибі має визнаватися тільки будинок¹⁷.

Особливої уваги заслуговує правове положення відокремленої фермерської садиби¹⁸ та садиби, яка використовується у сфері сільського зеленого туризму¹⁹.

Таким чином, можна зробити висновок, що індивідуальний житловий будинок є пріоритетним помешканням для осіб, зайнятих у сільському господарстві, зокрема фермерському господарстві та особистому селянському господарстві, оскільки умови проживання останніх тісно пов'язані зі здійсненням сільськогосподарської діяльності.

Що ж стосується багатоквартирного житлового будинку, то відповідно до положень Житлового кодексу Української РСР від 30 червня 1983 р. № 5464-Х, таким вважається житловий будинок, який складається з трьох і більше квартир та має інженерні системи, що обслуговують більше однієї квартири²⁰.

Квартирою, відповідно до ст. 382 Цивільного кодексу України²¹, є ізольоване помешкання у житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання. Власникам квартири у дво- або багатоквартирному житловому будинку належать на праві спільної сумісної власності приміщення загального користування, опорні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання за межами або всередині квартири, яке обслуговує більше однієї квартири, а також споруди, будівлі, що призначені для забезпечення потреб усіх власників квартир та власників нежитлових приміщень, які розташовані у житловому будинку.

Багатоквартирні житлові будинки можуть бути зблокованого, секційного, коридорного, галерейного і терасного типів²².

Виходячи з цього, багатоквартирні житлові будинки в сільській місцевості переважно мають задовольняти житлові умови осіб, які зайняті у переробних та обслуговуючих галузях агропромислового комплексу України та соціальної сфері. Таким чином, особи, які є працівниками сільськогосподарських підприємств, мають здійснювати свою професійну діяльність за межами зони житлової забудови (сельбищної зони). У свою чергу, професійна діяльність працівників соціальної сфери безпосередньо не пов'язана з сільським господарством і їх побут може бути вільним від ведення домашнього сільського господарства.

На жаль, в Україні не розроблено правового механізму, який би успішно реалізовував багатоквартирне житлове будівництво у сільській місцевості та забезпечував мешканців села житлом належної якості. Отже, необхідно розробити відповідну державну програму, яка надаватиме можливість будувати багатоквартирні житлові будинки для працівників сільськогосподарських підприємств або соціальної сфери села.

Таким чином, розвиток житлового будівництва у сільській місцевості потребує комплексного переоблаштування сільських населених пунктів. Відповідно, з розвитком нових форм господарської діяльності необхідно враховувати вплив такої діяльності на наколишне середовище та спрямовувати її на забезпечення громадських інтересів.

На сьогодні житловий фонд у сільській місцевості є застарілим і потребує оновлення. Важливою умовою сталого розвитку сільських територій є будівництво житлових будинків. Існує нагальна потреба в пошуку нових підходів до будівництва.

Оскільки пріоритетним вважається індивідуальне будівництво в селі, на законодавчому рівні має зазначитися пріоритетність так званого «зеленого будівництва», яке передбачає сукупність підходів до проектування, будівництва, експлуатації й утилізації будівель, направлених на: максимально ефективне використання енергетичних, водних та інших ресурсів; зменшення негативного впливу на навколишнє середовище; створення екологічно чистого середовища в будівлі для забезпечення оптимальної життєдіяльності людини²³.

Енергозберігаючі технології в житловому будівництві є обов'язковим для багатьох європейських країн. Цей напрям в архітектурі на Заході почали інтенсивно розвивати після енергетичної кризи 1975–1980 років. З 2002 р. в Європі, зокрема в Німеччині, не дозволено будувати по-іншому. Там з'являється усе більше будинків, де за допомогою інноваційного інженерного обладнання виробляється стільки енергії, скільки необхідно для споживання їх мешканців або навіть більше²⁴.

Указаний механізм потребує заходів державної підтримки. Зауважимо, що основною проблемою у сфері будівництва житла в селі залишається недостатнє державне фінансування. Основи створення механізму державного фінансування індивідуального житлового будівництва в селі було закладено Указом Президента України «Про заходи щодо підтримки індивідуального житлового будівництва на селі» від 27 березня 1998 р. за № 222²⁵. На підставі цього Указу було розроблено і затверджено постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Положення про порядок формування і використання коштів фондів підтримки індивідуального житлового будівництва на селі» від 3 серпня 1998 р. за № 1211²⁶ та «Про затвердження Правил надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі» від 5 жовтня 1998 р. за № 1597²⁷.

Правила надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі, затверджені Постановою Кабінету Міністрів України від 5 жовтня 1998 р. № 1597²⁸, є підставою для розроблення відповідних регіональних правил з урахуванням місцевих умов.

Загальними положеннями вказаних Правил²⁹ визначено, що об'єктом кредитування є фінансування спорудження житлових будинків з надвірними підсобними приміщеннями та добудови незавершених житлових будинків, спорудження інженерних мереж, підключення їх до існуючих комунікацій, а також незавершеного будівництвом та готового житла за результатами оцінювання, проведеного відповідно до законодавства, та його реконструкції.

Позичальниками кредитів за рахунок кредитних ресурсів фондів є індивідуальні забудовники, якими можуть бути громадяни України, які постійно проживають, будують об'єкти кредитування у сільській місцевості і працюють в органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах та організаціях сільського господарства, інших господарських формуваннях, що функціонують у сільській місцевості, соціальної сфері села, а також на підприємствах, в установах та організаціях переробних і обслуговуючих галузей агропромислового комплексу, навчальних закладах, закладах культури та охорони здоров'я, розташованих у межах району³⁰.

Сума кредиту визначається фондом з урахуванням рівня платоспроможності позичальника і не може перевищувати кошторисної вартості об'єкта кредитування та граничного розміру кредиту в сумі 100 тис. гривень для добудови, реконструкції будинку, придбання житла і 200 тис. гривень для спорудження нового житлового будинку³¹.

О. В. Гафурова, досліджуючи правове регулювання індивідуального житлового будівництва в селі, доходить висновку, що для стимулювання розвитку індивідуального житлового будівництва в селі необхідно насамперед забезпечити належний рівень державної підтримки сільських забудовників. Крім того, частина витрат на зазначені цілі має компенсуватись з місцевих бюджетів. Важливим є створення житлового фонду за кошти великих сільськогосподарських підприємств. Перспективним є здійснення такого будівництва на кооперативній основі, причому переважний розвиток житлового будівництва має здійснюватись у тих регіонах, де реалізуються інвестиційні проекти, спрямовані на розвиток сільськогосподарського виробництва³².

У свою чергу, В. М. Єрмоленко, вказуючи на недостатній розмір державних інвестицій на спорудження житла селян, зазначає: якщо екстраполувати обсяг бюджетного фінансування на всю територію України, то грошей вистачить на добудову нового житла з розрахунку один будинок на рік у кожному з 2/3 від наявності всіх сільських населених пунктів³³.

На сучасному етапі реформування сільського господарства³⁴ передбачається відновлення програми підтримки індивідуального житлового будівництва в селі «Власний дім». Відповідно до цього вважаємо за доцільне внести зміни до законодавства у сфері підтримки житлового будівництва в Україні³⁵, які передбачатимуть надання фінансової допомоги для будівництва саме енергозберігаючих будинків, або переобладнання існуючих систем опалення у помешканні на енергоефективні системи. Таким чином, указаний нормативно-правовий акт не лише надасть підтримку розвитку житлового будівництва у сільській місцевості, а також реалізує вимоги Директив ЄС³⁶ щодо енергетичних характеристик будівель, у тому числі в частині встановлення мінімальних вимог до енергетичної ефективності будівель, спорудження будівель майже з нульовим рівнем споживання енергії тощо. Крім того, слід вилучити із законодавства термін «індивідуальний забудовник», який обмежує право на забезпечення належних умов проживання, адже крім індивідуального житлового будівництва законодавством передбачено багатоквартирне житлове будівництво, та внести зміни щодо визначення суми кредиту, яка повинна формуватись стосовно прожиткового мінімуму.

Проведене дослідження визначає необхідність правового забезпечення підтримки житлового будівництва на підставі принципу енергозбереження та в подальшому сприятиме здійсненню наукових досліджень щодо переоблаштування сільських територій.

¹ Аграрне право України : підруч. / [В. З. Янчук, В. І. Андрійцев, Ц. В. Бичкова та ін.] ; за ред. В. З. Янчука. – К. : Юрінком, 1996. – С. 466–471.

² Аграрне право України : підруч. / [Н. О. Багай, Л. О. Бондар, В. К. Гуревський та ін.] ; за ред. О. О. Погрібного. – К. : Істина, 2007. – С. 190–194.

³ Аграрне право України: підруч. для студ. юрид. спец. вищ. закл. освіти / В. М. Гайворонський, В. П. Жушман, В. М. Корнієнко. – Х. : Нац. юрид. акад. України ім. Я. Мудрого, 2003. – С. 88–91.

⁴ Аграрне право України : підруч. / В. М. Єрмоленко, О. В. Гафурова, М. В. Гребенюк та ін. ; за заг. ред. В. М. Єрмоленка. – К. : Юрінком Інтер, 2010. – С. 499–504; Гафурова О. В. Правове регулювання індивідуального житлового будівництва на селі / О. В. Гафурова // Вісник Академії адвокатури України. – 2012. – № 1. – С. 48–54.

⁵ Статівка А. М. Організаційно-правові питання соціального розвитку села в Україні : моногр. / А. М. Статівка. – Х. : Право, 2007. – С. 85–108.

⁶ Житловий кодекс Української РСР. – Суми: ФОП Соколик Б. В., 2010. – 64 с.

⁷ Про пріоритетність соціального розвитку села та агропромислового комплексу в народному господарстві : Закон України від 17 жовтня 1990 р. № 400-ХІІ // Відомості Верховної Ради УРСР. – 1990. – № 45. – Ст. 602.

⁸ Про Основні засади розвитку соціальної сфери села : Указ Президента України від 20 грудня 2000 р. № 1356 // Офіційний вісник України. – 2001. – 51. – С. 27.

⁹ Про заходи щодо підтримки індивідуального житлового будівництва на селі : Указ Президента України від 27 березня 1998 р. № 222/98 : [Електронний ресурс] // Сайт Верховної Ради України – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=222%2F98> – Назва з екрану.

¹⁰ Про затвердження Державної цільової програми розвитку українського села до 2015 року : постанова Кабінету Міністрів України від 19 вересня 2007 р. № 1158 // Офіційний вісник України. – 2007. – № 73. – С. 7.

¹¹ Житловий кодекс Української РСР. – Суми : ФОП Соколик Б. В., 2010. – 64 с.

¹² Галянтич М. К. Житлове право: навч. посіб. / М. К. Галянтич. – К. : Юрінком Інтер, 2007. – С. 108–109.

¹³ Там само. – С. 109.

¹⁴ Цивільний кодекс України : Кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-IV // Офіційний вісник України. – 2003. – № 11. – С. 7.

- ¹⁵ Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна : наказ Держбуду від 24 квітня 2001 р. № 127 // Офіційний вісник України. – 2001. – № 28. – С. 324.
- ¹⁶ Цивільний кодекс України: Кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-IV IV // Офіційний вісник України. – 2003. – № 11. – С. 7.
- ¹⁷ *Галантич М. К.* Вказана праця. – С. 105.
- ¹⁸ Про фермерське господарство: Закон України від 19 червня 2003 р. № 973-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 45. – Ст. 363.
- ¹⁹ Про сільський аграрний туризм : Проект Закону України : [Електронний ресурс] // Офіційний сайт Міністерства аграрної політики. – Режим доступу : <http://www.minagro.kiev.ua> – 10.11.2011. – Назва з екрану.
- ²⁰ Житловий кодекс Української РСР. – Суми : ФОП Соколик Б. В., 2010. – 64 с.
- ²¹ Цивільний кодекс України : Кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-IV IV // Офіційний вісник України. – 2003. – № 11. – С. 7.
- ²² Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна : Наказ Держбуду від 24 квітня 2001 р. № 127 // Офіційний вісник України. – 2001. – № 28. – С. 324.
- ²³ Архитектура и экология : [Електронний ресурс] / Архітектор Тетяна Ернст. – Режим доступу : http://www.ernst.kiev.ua/index_ru.html – 29.09.2014. – Назва з екрану.
- ²⁴ Дом, который сам производит энергию // «Мистер блистер». – 2013. – № 9 : [Електронний ресурс] – Режим доступу : http://www.ernst.kiev.ua/Medien/Ekodom_9.pdf – 29.09.2014. – Назва з екрану.
- ²⁵ Про заходи щодо підтримки індивідуального житлового будівництва на селі : Указ Президента України від 27 березня 1998 р. № 222/98 // Офіційний вісник України. – 1998. – № 31. – Ст. 37.
- ²⁶ Про затвердження Положення про порядок формування і використання коштів фондів підтримки індивідуального житлового будівництва на селі : постанова Кабінету Міністрів України від 3 серпня 1998 р. № 1211 // Офіційний вісник України. – 1998. – № 31. – Ст. 1174.
- ²⁷ Про затвердження Правил надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам на селі : Постанова Кабінету Міністрів України від 5 жовтня 1998 р. № 1597 // Офіційний вісник України. – 1998. – № 40. – Ст. 1486.
- ²⁸ Там само.
- ²⁹ Там само.
- ³⁰ Там само.
- ³¹ Там само.
- ³² *Гафурова О. В.* Правове регулювання індивідуального житлового будівництва на селі / О. В. Гафурова // Вісник Академії адвокатури України. – 2012. – № 1. – С. 53.
- ³³ *Єрмоленко В. М.* Правові проблеми залучення інвестицій у соціальний розвиток села / В. М. Єрмоленко // Інвестиційна діяльність у сільському господарстві: правові питання : моногр. / [В. І. Семчик, Л. П. Козаченко, П. Ф. Кулинич] ; за ред. В. І. Семчика. – К. : ТОВ «Видавництво «Юридична думка», 2008. – С. 197.
- ³⁴ Коаліційна угода Верховної Ради України VIII скликання від 21 листопада 2014 року : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://samoromich.ua/wp-content/uploads/2014/11/Koalitsiynna_uhoda_parafovana_20.11.pdf – Назва з екрану.
- ³⁵ Про пріоритетність соціального розвитку села та агропромислового комплексу в народному господарстві : Закон України від 17 жовтня 1990 р. № 400-XII // Відомості Верховної Ради УРСР. – 1990. – № 45. – Ст. 602; Про затвердження Правил надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам на селі : постанова Кабінету Міністрів України від 5 жовтня 1998 р. № 1597 // Офіційний вісник України. – 1998. – № 40. – Ст. 1486.
- ³⁶ Директива Європейського парламенту та Ради 2010/31/ЄС від 19 травня 2010 р. щодо енергетичної ефективності будівель : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.minjust.gov.ua/file/32547 – Назва з екрану.

Резюме

Латишева В. В. Правові аспекти житлового будівництва в сільській місцевості.

Стаття присвячена питанням правового регулювання будівництва в сільській місцевості. Доведено, що потрібен системний підхід до розвитку житлового будівництва в селі, який урахуватиме умови проживання осіб, зайнятих у сільському господарстві, переробних та обслуговуючих галузях агропромислового комплексу або соціальній сфері села. Запропоновано внести зміни до законодавства у сфері підтримки житлового будівництва в Україні, які передбачатимуть надання фінансової допомоги для будівництва саме енергозберігаючих будинків, або переобладнання існуючих систем опалення у помешканні на енергоефективні системи. На підставі дослідження будівництва житлових будинків квартирних та садибного типів, запропоновано вилучити із законодавства термін «індивідуальний забудовник» та внести зміни щодо визначення суми кредиту, яка повинна формуватися відносно прожиткового мінімуму.

Ключові слова: житловий будинок, сільський населений пункт, садиба, квартира, енергоефективність, «зелене будівництво», державна підтримка.

Резюме

Латишева В. В. Правовые аспекты жилищного строительства в сельской местности.

Статья посвящается вопросам правового регулирования строительства в сельской местности. Доказана необходимость системного подхода к развитию жилищного строительства в селе, который будет учитывать условия проживания людей, занятых в сельском хозяйстве, в перерабатывающих и обслуживающих отраслях агропромышленного комплекса или социальной сфере села. Предлагается внести изменения в законодательство в сфере поддержки жилищного строительства в Украине, предусматривающие выдачу финансовой помощи для строительства энергоэффективных домов, или переоборудования существующих систем отопления в помещениях на энергоэффективные системы. На основании исследования строительства жилищных домов квартирного и усадебного типа предложено изъятие из законодательства понятия «индивидуальный застройщик» и внесение изменений по поводу установления суммы кредита, которая должна формироваться относительно прожиточного минимума.

Ключевые слова: жилой дом, сельский населённый пункт, усадьба, квартира, энергоэффективность, «зелёное строительство», государственная поддержка.

Summary

Latysheva V. Legal aspects of housing construction in rural areas.

The article deals with the study of legal regulation of housing construction in rural areas. In addition, there is partial funding of government programs. It is proved that a systematic approach to housing development in the country side should aim to build a model that would take into account living conditions of people engaged in agriculture, processing and service sectors of agriculture and rural social area. In addition, it has been proposed to remove from legislation the term “individual constructor” as it restricts the right to provide appropriate living conditions, because in addition to individual housing the housing construction is provided in legislation. Some changes should be made to determine the amount of credit to be for medaccording to living standard.

Key words: housing building, rural settlement, house, flat, energy efficiency, “green building”, government support.

УДК 349.4 (477)

Т. М. ЧУРИЛОВА

Тетяна Миколаївна Чурилова, кандидат юридичних наук, доцент Сумського державного університету

**ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ НАЛЕЖНОГО УПРАВЛІННЯ ДЕРЖАВНИМИ
ЗЕМЛЯМИ В УМОВАХ АДМІНІСТРАТИВНОЇ РЕФОРМИ**

Однією із суттєвих проблем реформування економіки в Україні є незмінність форм та методів державного управління в умовах трансформації суспільних відносин. Між тим, реалії сьогодення вимагають розробки та впровадження принципово інших підходів до управління. Забезпечення суспільного розвитку відповідними ресурсами, зокрема земельними, потребує переосмислення діяльності державних органів. Традиційні способи управління, що базувалися на застосуванні владних повноважень, вже не здатні забезпечити бажаний результат. Україна, як держава, що обрала європейський вектор розвитку, має рухатися інноваційним шляхом удосконалення моделі державного управління, використовуючи здобутки інших країн.

Сьогодні у більшості розвинених країн, в яких відбулася трансформація державного управління і публічного адміністрування, спостерігається тенденція переходу до набагато сучаснішої моделі публічного управління, яку в широкому сенсі Світовий Банк визначає як New Public Management («нове суспільне управління», «новий публічний менеджмент» або «новий державний менеджмент»)¹. Нова модель публічного управління стала відповіддю на кризові явища, пов'язані з бюрократією, централізацією, жорсткою ієрархічністю. Саме ця концепція запозичує методи, які застосовуються в бізнесі та у практиці корпоративного управління: підвищення ефективності та гнучкості прийняття управлінських рішень, зменшення ієрархічності державного апарату, делегування повноважень з вищого рівня на нижчий, посилення механізмів зворотного зв'язку².

У фокусі нашого дослідження знаходиться питання належного управління земельними ресурсами, зокрема державної власності, адже земельно-ресурсний потенціал України є унікальним. Крім того, згідно зі ст. 14 Конституції України земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави³.

Дослідженню проблем удосконалення правового забезпечення управління землями державної власності присвячено праці таких вчених, як В. І. Андрейцев, П. Ф. Кулинич, А. М. Мірошниченко, В. В. Носик, О. М. Пащенко, В. І. Семчик, Н. І. Титова, Ю. С. Шемшученко, М. В. Шульга та ін. Проте визначення оптимальної моделі управління державним земельним ресурсом, внесення відповідних змін до земельного законодавства потребує додаткових досліджень.

Метою статті є аналіз повноважень органів влади та місцевого самоврядування щодо управління земельними ресурсами державної власності, дослідження зарубіжного досвіду інституційно-функціонального забезпечення розпорядження та управління землями державної власності.

Немає сенсу зупинятися на тих важливих функціях, які виконує земля, проте, нагадаємо, що в економічному відношенні земля є засобом виробництва і просторовим операційним базисом. Земля є активом, який приносить постійний прибуток, земля є капіталом.

Отже, управління таким ресурсом як земля, має ґрунтуватися на засадах економічної ефективності при дотриманні екологічних інтересів суспільства. Така комплексність у підходах до управління земельними ресурсами, зокрема державної форми власності, вимагає розробки принципово нової моделі управлінської діяльності.