

ЦІЛІСНИЙ ЗЕМЕЛЬНО-МАЙНОВИЙ КОМПЛЕКС В ФОРМАТІ РОЗВИТКУ «ЗЕЛЕНОЇ» ЕКОНОМІКИ

Сидорченко Т.Ф.

В статті окреслено особливості функціонування цілісних земельно-майнових комплексів міст в форматі розвитку «зеленої» економіки, розглянуто екологічні проблеми міст і визначено типологію еколого-економічних механізмів міського землекористування.

Постановка проблеми. Багатовікова практика свідчить про те, що головними джерелами життєздатності і процвітання будь-якої держави є земельні ресурси які належать їй. При цьому під земельними ресурсами слід розуміти не лише територію (простір) держави, але і все, що знаходиться «над» і «під» цим простором, включаючи агрокліматичні умови і їх біопотенціал. Багатство держави визначається інфраструктурою і ефективністю використання ресурсів землі, професійною підготовленістю і культурним рівнем населення.

В той же час зростання масштабів господарської діяльності, науково-технічний прогрес зумовлюють посилення антропогенного впливу на довкілля та порушення рівноваги в навколишньому природному середовищі, що, в свою чергу, призводить до загострення соціально-економічних проблем. Останнім часом на Заході при використанні земельної власності все ширше розвиваються підходи, спрямовані на вирішення екологічних проблем способами, що враховують фактори навколишнього середовища й дотримання екологічних вимог. В усіх розвинених країнах (Євросоюз, США тощо) існують певні державні і суспільні інститути, що забезпечують збалансований розвиток території в інтересах усього населення при дотриманні права власності й наданні додаткових гарантій особам, чий інтереси безпосередньо зачіпаються прийнятими землевпорядними чи містобудівними рішеннями у сфері використання земель. Для дотримання балансу інтересів при використанні землі суспільством в особі держави або місцевих громад установлюються певні правила землекористування, які закріплюються відповідними правовими нормами; здійснюється державне й муніципальне адміністрування землекористування. Норми екологічного характеру стають визначальними в регулюванні землекористування. У країнах з ринковою економікою використання землі регулюється методами

ринкового характеру, заснованими на застосуванні різних економічних стимулів і санкцій, що дозволяють впливати на землекористувачів у необхідному для суспільства напрямку. Цим цілям також допомагає потужний суспільний інститут, створений Орхуською конвенцією (конвенція Європейської Економічної Комісії ООН «Про доступ до інформації, участі громадськості в прийнятті рішень і доступі до правосуддя з питань, що стосується навколишнього середовища», підписана 38 країнами у м. Орхусі в Данії 25 червня 1998 р. на 4-й Конференції міністрів навколишнього середовища європейських країн у рамках Процесу «Навколишнє середовище для Європи»), відповідно до якої громадяни мають право доступу до інформації на ранніх стадіях прийняття рішень про той чи інший спосіб використання й забудови території [1].

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженню еколого-економічного стану земельних ресурсів і територій у цілому присвячено багато праць учених, зокрема І.Бистрякова, Т. Галушкіної, Т. Панченко, А. Третьяка, Б. Ступеня, М. Щурика, В.Карамушки, О.Слюсаренка, А. Вишнякової, М. Хвесика та ін. Аналіз праць учених свідчить про те, що науковий дискус зосереджений на загальнонаціональних або конкретно-регіональних еколого-економічних проблемах землекористування. Найменш вивченим залишається питання всебічної оцінки земельних ресурсів і формування цілісного земельно-майнового комплексу із врахуванням екологоорієнтованих вимог. Теоретичні знання з вивчення еколого-економічного стану земельних ресурсів інтерпретуються на практиці, проте вони далекі від бажаного результату.

Аналіз свідчить, що в умовах сучасних реалій існуюча земельна політика не забезпечує вирішення таких актуальних завдань як охорона і ефективне використання земельних ресурсів і територій на засадах відновлення.

Постановка завдання. Мета статті - окреслення особливостей функціонування цілісних земельно-майнових комплексів міст в форматі розвитку «зеленої» економіки.

Виклад основного матеріалу дослідження. Оскільки земля є основою, просторовим базисом будь-якої нерухомості, то необхідною умовою землекористування населених пунктів є управління земельно-майновим комплексом, оптимальним його розподілом за функціональним і цільовим призначенням, розміщенням і використанням об'єктів виробництва, формуванням раціональної структури господарства і його територіальної організації. С.І. Сай розглядає земельно-майновий комплекс як "сукупність об'єктів нерухомості, об'єднаних однією територією", співвідносивши тим самим поняття земельно-майнового комплексу, як ширше, з вужчим поняттям об'єкта нерухомості [2]. Можна погодитися з установленням такого співвідношення, якщо тільки не

розглядати земельно-майновий комплекс як суму окремих елементів – об'єктів нерухомості.

В нормативній базі України не наведене визначення поняття «Земельно-майновий комплекс». Має місце застосування понять :

- а) Цілісний майновий комплекс;
- б) Єдиний майновий комплекс.

Визначення цілісного майнового комплексу закріплюються у низці підзаконних актів, однак вони концептуально відрізняються один від одного, не встановлюючи єдиного підходу до сутності цього явища. В зв'язку з цим в є доцільним формування авторського бачення поняття «земельно-майновий комплекс» на основі аналізу існуючих тлумачень та нормативно-правової лексики. Земельно-майновий комплекс – це поєднання як через призму земельно-майнових інтересів так і створення відповідної інфраструктури, системи інституціональних, економічних та організаційних заходів щодо розвитку земельно-майнових відносин на принципах повноцінного відтворення їх вартісної оцінки, збалансованого використання та змістового наповнення сучасної парадигми земельного адміністрування.

З позиції функціонування земельно-майнового комплексу в регіоні важливим є збалансування нерухомості за його компонентним складом та правами на його використання.

Виокремлення земельно-майнового комплексу в системі населеного пункту можливе через визначення його фізичних характеристик в системі державного земельного кадастру, ідентифікацію права власності та користування. Останнє положення реалізується через ведення системи реєстрації прав на земельні ділянки та нерухоме майно.

Формування і практична реалізація ефективної природогосподарської державної політики управління земельно-майновими ресурсами в країнах Євросоюзу і США є найважливішою сферою діяльності держави, а також міських і сільських муніципальних утворень. Суть цієї політики полягає у формуванні економічно оптимальної системи землекористування і землеволодіння, а також виборі максимально ефективного інструментарію її регулювання, повною мірою адаптованого до соціальних, політико-правових, культурно-історичних, ментальних і інших особливостей держави . Акцент, як правило, робиться не на принциповій зміні форм землекористування і землеволодіння, яке характерне для реформи земельно-майнового комплексу України, а на вдосконаленні підходів у земельній політиці держави. У процесі еволюційного розвитку земельно-майнових відносин поступово змінюються форми землекористування, стаючи все більш ефективними і сприятливими до соціальних і природогосподарських пріоритетів.

Комплекс екологічних проблем притаманний будь-якій території, де відзначається концентрація промислових підприємств і населення. Найбільш яскраво він проявляється в умовах міста з характерною для нього комбінацією досить надійних внутрішніх і зовнішніх зв'язків, потоків населення, ресурсів, енергії та інформації, що входять в межі міста і перерозподіляють на його території між окремими компонентами природно-технічної геосистеми та населенням.

На територіях міст все менше залишається природних процесів, не порушених діяльністю людини, вони стали ареною розвитку активних геодинамічних явищ антропогенного типу. Один і той же характер містобудівного впливу (містобудівне навантаження) по-різному проявляється при різних природних факторах, отже, наслідки техногенного впливу будуть неоднаковими. Велика розмаїтість наслідків таких впливів та інженерно-геоморфологічних процесів-відгуків спостерігається при впливі кліматичних факторів.

Місту як екосистемі притаманні певні характеристики:

1) місто - залежна екосистема. Всі екосистеми відносяться до відкритих систем, однак, для міст це властивість особливо характерна. Міста використовують у величезній кількості енергію палива, що видобувається, як правило, не на місці;

2) місто - акумулююча екосистема, що утворює на природних ґрунтах потужний «культурний шар», що складається з будівельного матеріалу і відходів минулих епох;

3) місто - неврівноважена екосистема, на відміну від природних екосистем напрямком розвитку міста визначається не природним відбором та іншими природними процесами, а діяльністю людини.

Екологічні проблеми міст великі, різноманітні і залежать від таких обставин:

- Масштабу міста - його площі, складу і чисельності міського населення;

- Природних умов території: особливостей клімату, включаючи циркуляційні процеси в атмосфері, наявності або відсутності великих водних об'єктів, лісових масивів всередині і по периферії міста, що багато в чому визначають ступінь комфортності проживання городян, енергетичні витрати для забезпечення необхідного рівня комфорту, умови водопостачання та рекреації, темпи нейтралізації забруднень, що скидаються в атмосферу та водні джерела;

- Характеру і масштабів виробництва, адекватних випусків і викидів речовин, що забруднюють атмосферу, водних джерел і ґрунту міської території;

- Особливостей забудови - її поверховості, експозиції у відношенні сторін світу і чільних елементів рельєфу;

- Особливостей геоecологічної ситуації, зокрема надійності ґрунтів основи будівель та споруд;

- Досконалості інженерних мереж і комунікацій, що забезпечують постачання міста водою і відвідних каналізаційних стоків, надійності електропостачання, зв'язку та отримання інформації;

- Від рівня культури городян, їх ставлення до міського господарства, дитячим майданчикам, зеленим насадженням, приміським лісам і паркам, газонам, під'їздам і стінам будинків.

Слід зазначити, що під дією техногенного навантаження природні умови сильно трансформуються, що позначається і на інтенсивності протікання геоморфологічних процесів. Це необхідно враховувати при веденні моніторингу з метою прогнозу наслідків - геоморфологічного процесу-відгуку.

Велика розмаїтість кліматичних характеристик (кількість опадів, режим їх випадіння, тривалість та інтенсивність, температурні характеристики і вітровий режим) викликає і широкий спектр геоморфологічних процесів-відгуків: площинна і лінійна ерозія, зсуви, вивітрювання, заболочування.

З кліматичними умовами тісно пов'язана гідрологія. Тимчасові водотоки, верхові болота, підмив берегів річок, промоїни переводять землі в розряд непридатних, що позначається на обсязі земляних робіт при освоєнні території. Збільшення площ, закритих асфальтом і будівлями - водонепроникних поверхонь, призводить до збільшення поверхневого стоку.

При такому характері містобудівного впливу, як викиди транспорту, промисловості, виникає збільшення кількості ядер конденсації, випадання опадів, в тому числі кислотних дощів, ступінь запечатаності території, яка веде до перерозподілу опадів по поверхні, провокує площинну і лінійну ерозію, зсуви, усадку, набухання, карстово-суфозійні процеси.

Як наслідок техногенного впливу відбувається зміна температурного режиму і перерозподіл потоків талих вод, що призводить до вивітрювання, усадки і набухання, площинний і лінійної ерозії.

Будинки й теплотраси, які надають утеплюючий вплив, викликають нерівномірне промерзання ґрунту і морозне вспучення.

До містобудівного впливу можна віднести заходи, пов'язані з благоустроєм території - вертикальне планування місцевості, скидання вод і снігу в яри, балки, на схили і укоси, створення полів зрошення, кар'єрів, ставків і озер, підпір річок - все це призводить до антропогенної ерозії, затоплення, підтоплення і заболочування місцевості.

Під впливом підземних частин будівель і споруд, техногенних відкладень, відбувається зміна рівня ґрунтових вод, що призводить до підтоплення і заболочування. При експлуатації водоносних горизонтів,

змінюється напружений стан порід, що призводить до осідання поверхні над депресійними воронками, а витoki з водогінних комунікацій підвищують агресивність ґрунтових вод, тим самим можливе підтоплення та підвищення корозійної активності ґрунтів.

В умовах міста як ніде яскраво проявляється техногенне навантаження, загострюються суперечності між:

- планувальними підходами, які вимагають, залежно від багатьох внутрішніх і зовнішніх факторів, достатніх рекреаційних та буферних зон, у свою чергу розтягуючих інженерні мережі та комунікації, що збільшують загальну площу міської забудови;

- прагматичними технічними підходами до забудови, реалізують тенденцію всебічного територіального зближення виробництв і сельбищних зон, скорочення за рахунок цього витрат на будівництво та експлуатацію трубопровідних, транспортних, енергетичних і телефонних комунікацій;

- багатосторонніми потребами городян, які не завжди співпадають, необхідністю передбачати можливість задоволення інтересів різних соціальних, етнічних і релігійних груп міського населення;

- позиціями будівельних фірм, інтереси яких багато в чому визначаються транспортною доступністю будділянок, близькістю або віддаленістю існуючих комунікацій, а в умовах ринкової економіки також вартістю землі і можливістю її придбання.

Розповзання міст на великих просторах породжує безліч екологічних проблем, найважливішими з яких є:

- 1) скорочення сільськогосподарських угідь, землі яких відторгаються районами міської забудови, рекреаційними приміськими парками та лісовими масивами, необхідними для забезпечення відпочинку населення і в якості буферних зон, покликаних прийняти на себе і нейтралізувати забруднення, що надходять у повітряне середовище з виробничих об'єктів, підприємств теплоенергетики та транспортних артерій;

- 2) інтенсифікація використання енергетичних ресурсів, до їх виснаження через необхідність освітлення території міста, інтенсивної експлуатації транспортних засобів, теплофікації міст в холодний період року, використання кондиціонерів повітря, експлуатації очисних споруд та сміттєпереробних заводів;

- 3) погіршення стану повітряного середовища в результаті скидання забруднюючих речовин в атмосферу транспортом, виробничими та теплоенергетичними об'єктами а також за рахунок підвищеної запиленості атмосфери;

- 4) деградація водних ресурсів внаслідок їх вилучення для забезпечення потреб міста, забруднення водних об'єктів через повітряне

середовище, і скидання неочищених і недоочищених стічних вод у водні об'єкти;

5) втрата і скорочення місць відпочинку, а також зелених масивів всередині і по периферії міст, в яких здійснюється відновлення атмосферного кисню, нейтралізація забруднень, що випадають з повітря, а також зниження якості природної основи рекреаційних зон і, відповідно, їх реабілітуючої ролі;

6) виникнення і вплив на організм людини електромагнітних полів і випромінювань, пов'язаних з лініями високовольтних електропередач, роботою передавальних радіостанцій, радарів метеослужби та інших джерел електромагнітного випромінювання;

7) зміна мікрокліматичної обстановки, викликане тим, що більш тепле, у порівнянні з приміською зоною, але забруднене повітря, що формується на міській території, утворює стійкий вертикальний повітряний потік;

8) ускладнення геоecологічних умов розвитку міста, експлуатації житлових та промислових будівель, споруд та інженерних комунікацій з причини активізації і появи нових, не властивих даній місцевості, інженерно-геологічних процесів;

9) ускладнення санітарно-гігієнічної та епідеміологічної обстановки внаслідок концентрації людей і зниження імунітету за рахунок постійного подолання міськими жителями бактеріологічних і хімічних забруднень у повітрі, воді та продуктах харчування;

10) виникнення і посилення соціальної напруженості, що є природним наслідком традиційних і нетрадиційних причин [3].

Екологізація земельно-майнового комплексу являє собою механізм організації міського господарства з властивими йому методами управління та взаємовідносин між землекористувачами, спрямований на поліпшення екологічних та економічних властивостей земельних ділянок.

Основна мета екологізації земельно-майнового комплексу полягає в узгодженні інтересів різних груп землекористувачів у галузі збереження та поліпшення навколишнього середовища, раціонального використання її ресурсів. Відповідно до даної мети можна визначити структуру еколого-економічного механізму землекористування як сукупність функціональних підсистем, що сприяють досягненню узгодження економічних, екологічних та соціальних інтересів різних суб'єктів господарювання.

Еколого-економічний механізм землекористування є частиною економічного механізму природокористування, і він повинен бути узгоджений з іншими економічними механізмами і природними процесами, що відбуваються в єдиній системі. Еколого-економічний механізм землекористування функціонує на ринковій основі і включає в

себе певні заборонні процедури. Держава на основі сформованої ситуації і прогнозованої інформації встановлює цілі землекористування, визначає пріоритети розвитку земельних відносин, розробляє норми взаємин між землекористувачами.

Висновки з проведеного дослідження. Залежно від масштабу і фінансових можливостей міста при розробці стратегії економічного розвитку можуть бути висунуті різні критерії екологічної політики в галузі землекористування, які визначатимуть функціональні завдання еколого-економічного механізму. Місто може орієнтуватися на економічний оптимум забруднення, коли вигоди від виробництва будуть значно вищі витрат на природоохоронні заходи, а може орієнтуватися на мінімізацію забруднення, якої дозволяють досягати сучасні технології, або розвивати безвідходне виробництво. Стратегії мінімізації екологічного ризику повинні дотримуватися міста, що мають вибухонебезпечні виробництва, наприклад хімічні комбінати. Стратегії мінімізації впливу на навколишнє середовище можуть дотримуватися міста, що мають міцну фінансову базу, особливо якщо в доходах міста велику частку становлять надходження від туризму.

Типологія еколого-економічних механізмів міського землекористування може бути виконана за наступними критеріями:

1. За переважаючим методом управління (ринковий, командно-адміністративний, змішаний). Ринковий механізм заснований на економічній зацікавленості землекористувачів, у командно-адміністративному - переважають директивні вказівки, в змішаному - адміністративно встановлюються правила поведінки для стимулювання економічного інтересу землекористувачів;

2. За наявністю цілі. У еколого-економічному механізмі з чітко вираженою метою задаються параметри якості навколишнього середовища, яких необхідно досягти до певного терміну. Механізм може ґрунтуватися тільки на сформованих традиціях, тоді у нього не буде чітких цілей розвитку;

3. За способом впливу на землекористувачів (стимулюючий, пригнічуючий, обмежуючий). Стимулюючий механізм сприяє розвитку природоохоронних виробництв і видів діяльності, пригнічуючий - перешкоджає усілякому розвитку забруднюючих виробництв, обмежуючий - встановлені певні допустимі навантаження на навколишнє середовище;

4. За домінуванням навантаження (на громадських інститутах, землекористувачах). У механізмах, де переважне навантаження з функціонування лягає на суспільні інститути, велику роль відіграють контролюючі органи. Якщо основні витрати по функціонуванню

механізму несуть землекористувачі, то потреба в громадських інститутах знижується. [4].

Одним з найважливіших елементів, що забезпечують розвиток земельно-майнового комплексу на основі принципів врахування його екологічної складової, є розвиток екологічно орієнтованих інформаційно-аналітичних систем ЗМК.

Література

1. В. Другак Земельна політика щодо створення системи еколого-економічного адміністрування землекористування в Україні / В.Другак // Землевпорядний вісник. – 2013. – № 6. – С. 29-33.

2. Сай С. И. Методы и модели управления земельно-имущественным комплексом крупного города / С. И. Сай. – М. : Фонд развития отечественного книгоиздания им. И. Д. Сытина, Пагс, 2001. – 192с.

3. Прядко И.А. Экономический механизм обоснования экологически устойчивого развития городских территорий. Монография – Ростов н/д: Ростиздат, 2009.-144 с.

4. Кириллов С.Н. К формированию комплексной модели эколого-экономического механизма городского землепользования // Проблемы современной экономики. – 2003, №1. – С.35

Abstract

Sidorchenko T.F.

Integral earth property complexes in the format of development of «green» economy

In the article the features of functioning of integral are considered earth property complexes of cities in the format of development of «green» economy, the ecological problems of cities and certainly tipologiyu of ekologo-ekonomichnikh mechanisms of city land-tenure are considered.