

ФОРМУВАННЯ ЦІЛІСНОГО ЗЕМЕЛЬНО-МАЙНОВОГО КОМПЛЕКСУ НА ЕКОЛОГООРІЄНТОВАНИХ ЗАСАДАХ

FORMING OF INTEGRAL LAND-PROPERTY COMPLEX ON ECOLOGICAL PRINCIPLES

Тетяна СИДОРЧЕНКО,
кандидат економічних наук,
Інститут проблем ринку
та економіко-екологічних досліджень
НАН України, Одеса



Tetyana SYDORCHENKO,
PhD in Economics,
Institute of Market Problems
and Economic & Ecological Research,
NAS of Ukraine, Odessa

Період ринково-інституціональних та наступних модернізаційних перетворень вітчизняної економіки закономірно визначив процеси реформування системи земельно-майнових відносин, сформулювавши принципово нові завдання, а також інструментарно-методичні засоби їх вирішення, що адекватні загальній стратегії ринкової трансформації українського суспільства.

Існуючий стан використання й забудови територій, коли локальна інтенсифікація функціонального навантаження на територію міста часто вступає в суперечність із загальною ефективністю його просторової організації, на жаль, не відповідає вимогам ефективної планувальної організації населеного пункту. У багатьох випадках існує неузгодженість між центральною владою і відповідальністю місцевих органів щодо забезпечення якості довкілля, хоча одним із найважливіших завдань у програмі реалізації Концепції державної регіональної політики України є визначення типів і режимів розвитку населених пунктів, виділення інвестиційно-привабливих територій, розробка й затвердження для них спеціальних правил забудови.

Дослідженню еколого-економічного стану земельних ресурсів і територій у цілому присвячено багато праць відомих вітчизняних вчених [1-8]. Окремі аспекти щодо концепцій та стратегій економіко-екологічного розвитку територій викладено в нормативно-правових актах [9]. Аналіз робіт свідчить про те, що науковий дискурс зосереджений на загальнонаціональних або конкретно-регіональних еколого-економічних проблемах землекористування. Найменш вивченим залишається питання всебічної оцінки земельних ресурсів і формування цілісного земельно-майнового комплексу з урахуванням екологоорієнтованих вимог. Теоретичні знання з вивчення еколого-економічного стану земельних ресурсів інтерпретуються на практиці, проте вони далекі від бажаного результату.

Метою статті є обґрунтування засад формування цілісного земельно-майнового комплексу з урахуванням екологоорієнтованих вимог.

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

У напрямку її екологізації є нагальною необхідністю формування цілісного земельно-майнового комплексу на засадах екологічності та збалансованості. Земельно-майновий комплекс – сукупність об'єктів нерухомості, які об'єднані спільною територією [10]. Оскільки земля є основою, просторовим базисом будь-якої нерухомості, то необхідною умовою землекористування населених пунктів є управління земельно-майновим комплексом, оптимальним його роз-

поділом за функціональним і цільовим призначенням, розміщенням і використанням об'єктів виробництва, формуванням раціональної структури господарства і його територіальної організації.

Загальна мета функціонування земельно-майнового комплексу полягає у дотриманні балансу соціо-еколого-економічних інтересів різних суб'єктів земельно-майнових відносин і забезпечення найбільш раціонального використання нерухомості. В економічній літературі поняття «земельно-майнового комплексу» визначається як сукупність трьох складових, що поєднує поняття «земля» як просторово-соціально-економічне поняття й поняття «майно», що розкриває соціально-економічні характеристики обсягу майнових прав і обов'язків різних суб'єктів права стосовно законодавчо закріпленого нерухомого майна. Третя складова терміна «земельно-майновий комплекс» розкриває сукупність земельних ресурсів у всьому різноманітті форм власності й управління з урахуванням унікальності землі як природного ресурсу й головного фактору організації виробництва [11].

Виходячи з наведеного визначення, доцільно розглянути поняття «земельно-майнового комплексу» регіону як потрійну складову, що включає:

- природно-територіальний ресурс господарської діяльності;
- природно-просторовий базис для життєдіяльності всього людства;
- об'єкт управління при реалізації різноманіття форм власності.

Така класифікація характеристик поняття «земельно-майнового комплексу» регіону дозволяє розкрити його основні складові з урахуванням економічних, соціальних і юридичних позицій. Тому, урахувавши екологічну складову, а також збереження екологічного балансу середовища проживання людини й відновлення корисних властивостей урбоєкосистеми як природної екосистеми, що антропогенно видозмінена у процесі господарської діяльності, актуальними є питання стимулювання інтересів щодо охорони земель, регенерації природних компонентів. Відомо, що урбоєкосистема, на відміну від природної, позбавлена здатності саморегулювання й самовідтворення. Тут оптимальна екологічна обстановка мусить створюватись і підтримуватись людиною.

Земельно-майновий комплекс у загальноприйнятому розумінні – поняття інтегральне, що об'єднує в собі, з одного боку, землю як просторовий базис і унікальний природний ресурс, а з другого – нерухомість як об'єкт господарського використання та фінансовий капітал, яким притаманні сукупність прав з приводу володіння, розпорядження й використання.

Разом з тим на сучасному етапі розвитку трансформаційних зрушень поняття «цілісний земельно-майновий

У статті розглянуто поняття «цілісний земельно-майновий комплекс» в умовах сучасних ринкових трансформацій. Визначено передумови та принципи його формування. Обґрунтовано потребу комплексної оцінки еколого-економічного стану земельних ресурсів на регіональному рівні на основі запровадження інтегральних еколого-економічних показників. Доведено необхідність якісно нової парадигми управління земельно-майновим комплексом на засадах екологічності та збалансованості.

This article is devoted to «integrated land-property complex» in current market transformation conditions. The author determines the prerequisites and principles of its forming. Necessity of the complex assessment of ecological and economic conditions of land resources at the regional level with using of integral environmental and economic indicators is justified. The necessity of a qualitatively new paradigm of land-property complex which will be based on ecology and balance is proved.

комплекс» ще законодавчо не визначено. Ця обставина, безумовно, створює певні труднощі у визначенні його як об'єкта наукового дослідження (див. **рис.**).

Однак існуюча площина земельно-майнових інтересів обумовлює необхідність поглиблення саме теоретико-методологічного підґрунтя їх розвитку, в тому числі в регіональному контексті. Цей аспект у науковому плані мало опрацьований, хоча проблема в окремому розрізі як земельних відносин, так і майнових є достатньо визначеною.

Про це свідчать роботи вітчизняних і зарубіжних авторів. При цьому потребує розробки якісно нова парадигма управління земельно-майновим комплексом (ЗМК) на екологоорієнтованих засадах.

Для цього є певні передумови. Численні перетягування повноважень, розпорощення управлінських функцій щодо державних земель, повна муніципалізація управління землями всередині поселень, паювання та безоплатна приватизація сільськогосподарських земель поставили приватний і дрібногруповий інтерес вище суспільних і національних інтересів на противагу світовому досвіду останніх десятиліть, коли західні країни проводять політику підкорення приватних інтересів інтересам суспільства [13]. В Україні, особливо в останні роки XXI століття, в основу земельної політики були покладені не наукові принципи й вимоги, а певні політичні установки. Земельні перетворення здійснювалися в дуже короткий термін, авральними методами, незважаючи на попередження вчених і громадськості, вони недостатньо обґрунтовані із соціальної, економічної та екологічної точок зору. При цьому є певна залежність земельної політики від адміністративного управління.

У зв'язку з цим виникає потреба чітко визначити поняття та основні концептуальні принципи й критерії формування цілісного земельно-майнового комплексу.

Цілісний земельно-майновий комплекс – це поєднання як крізь призму земельно-майнових інтересів, так і інфраструктури забезпечення системи інституціональних, економічних та організаційних заходів щодо розвитку земельно-майнових відносин на принципах повноцінного відтворення їх вартісної оцінки, збалансованого використання й змістового наповнення сучасної парадигми управління.

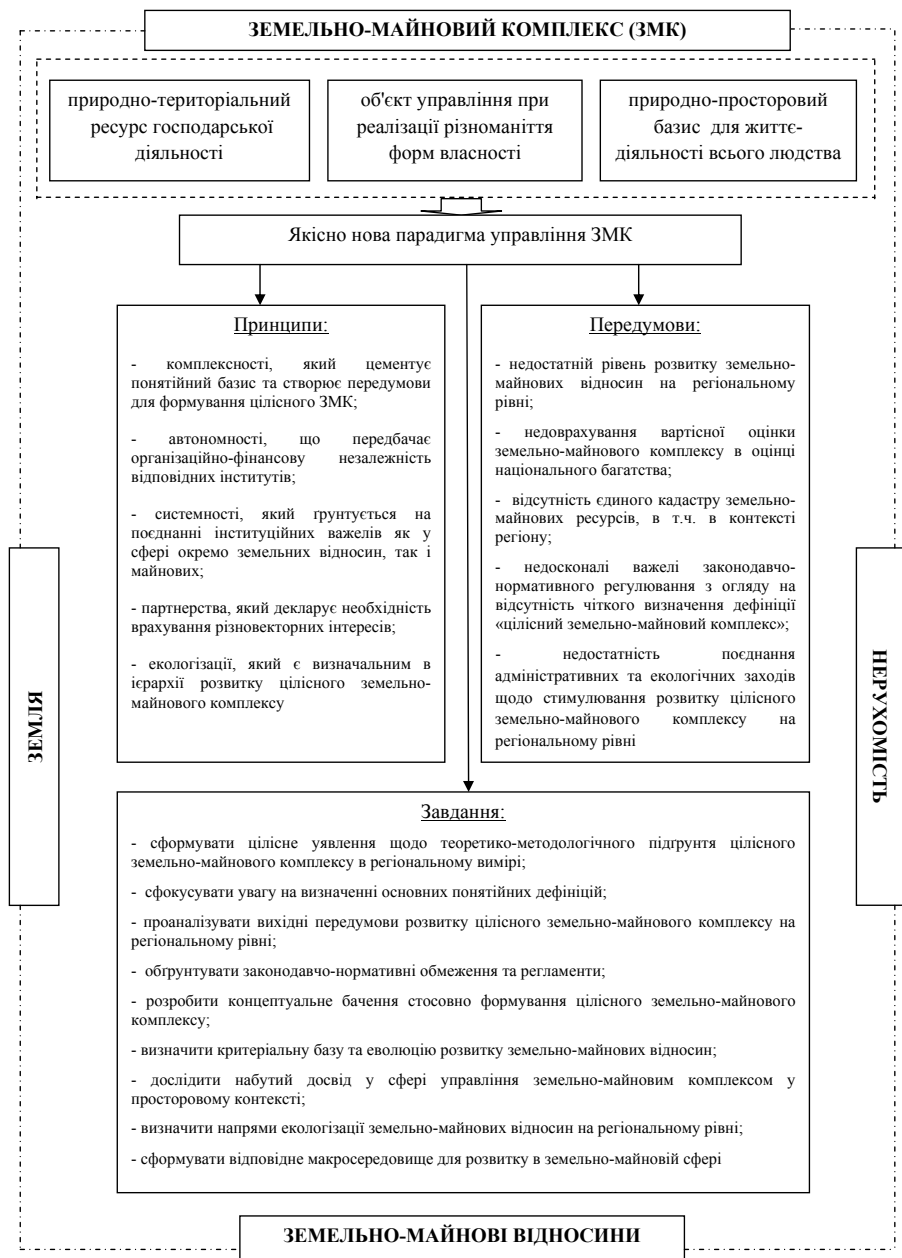
Таким чином, основними принципами формування цілісного земельно-майнового комплексу є:

- принцип комплексності, який цементує понятійний базис;
- принцип автономності, що передбачає організаційно-фінансову незалежність відповідних інститутів;
- принцип системності, який ґрунтується на поєднанні інституційних важелів як у сфері окремо земельних відносин, так і майнових;
- принцип партнерства, який декларує необхідність урахування різновекторних інтересів;
- принцип екологізації, який є визначальним в ієрархії розвитку цілісного земельно-майнового комплексу.

У зв'язку з цим необхідним є вирішення таких першочергових завдань:

- сформувати цілісне уявлення щодо теоретико-методологічного підґрунтя цілісного земельно-майнового комплексу в регіональному вимірі;

Рисунок. Концептуальний базис земельно-майнового комплексу [12]



- сфокусувати увагу на визначенні основних понятійних дефініцій;
- проаналізувати вихідні передумови розвитку цілісного земельно-майнового комплексу на регіональному рівні;
- обґрунтувати законодавчо-нормативні обмеження та регламенти;
- розробити концептуальне бачення стосовно формування цілісного земельно-майнового комплексу;
- визначити критеріальну базу еволюції розвитку земельно-майнових відносин;
- дослідити набутий досвід у сфері управління земельно-майновим комплексом у просторовому контексті;
- визначити напрями екологізації земельно-майнових відносин на регіональному рівні;
- сформувати відповідне макросередовище для розвитку в земельно-майновій сфері;
- поглибити науково-організаційні основи створення цілісного земельно-майнового комплексу.

На сьогодні національні стратегії розвитку землеволодіння й землекористування у світі замінюються на глобальні та регіональні об'єднані моделі просторової організації території. Це характерно для країн Європейського Союзу, північноамериканських держав, СНД. Такий



підхід може бути притаманний як розвиненим економічним системам, так і країнам перехідного періоду. У зв'язку з цим об'єктивні економічні потреби викликали необхідність виникнення комплексних багатофункціональних систем управління земельними ресурсами.

Для комплексної оцінки еколого-економічного стану земельних ресурсів на регіональному рівні доцільно запровадити систему інтегральних еколого-економічних показників, яка дала б змогу:

□ обґрунтувати необхідність інтеграції в управлінні земельними ресурсами регіонального рівня, яка реалізує стратегію сталого розвитку території;

□ оцінити еколого-економічний потенціал регіональних земельних ресурсів;

□ забезпечити екологічну безпеку як головний пріоритет сталого розвитку земельних ресурсів регіону;

□ відтворити природно-ресурсний потенціал земель регіону.

Система інтегральних еколого-економічних показників необхідна для надання характеристики щодо процесів та явищ, які впливають на земельні ресурси регіону. До інтегральних еколого-економічних показників слід віднести всю сукупність показників, що характеризують структуровані відношення: «техногенне навантаження – стан земельних ресурсів – реакція землевласників (землекористувачів)». Ключова роль інтегральних еколого-економічних показників – надати інформацію про стан земельних ресурсів та вплив на них діяльності людини з метою виявлення нових проблем і корегування прийнятих управлінських рішень.

ВИСНОВКИ

Першочерговим завданням функціонування земельно-майнових комплексів має стати вдосконалення структури земельних угідь із метою підвищення ефективності та інтенсивності використання урбанізованих земель; збільшення доходності нерухомості; забезпечення стійкості природних екосистем регіону, удосконалення механізмів та інструментів економічного стимулювання інвестиційних процесів усередині земельно-майнового комплексу регіону; побудова системи диференціації земельного податку й орендної плати за видами землекористувачів; формування системи моніторингу за використанням земель та їхнім станом.

Концентрація уваги на вказаних заходах дозволить покращити еколого-економічний стан земель, сформує комплексний підхід щодо їх оцінки й сприятиме впровадженню інтегрованого менеджменту земельних ресурсів у регіоні.

CONCLUSIONS

The primary task of the functioning of land-property complex should be: improving the structure of land in order to increase efficiency and intensity of using of urban land; increasing the profitability of real estate; ensuring the sustainability of natural ecosystems of the region; improving the mechanisms and instruments of economic investment promotion processes within land-property complex region; building the system of differentiation of land tax and rent for the type of land users; forming the system of land application monitoring and of their condition.

Focusing our attention on these measures will improve the ecological-economic status of land, will form a comprehensive approach to evaluate their status and will promote the integrated management of land resources in the region.

ЛІТЕРАТУРА

1. Карамушка В. І. Просторове планування розвитку прибережної смуги морів України // УкрНЦЕМ. – Одеса: Типографія «Принт Бистро», 2009. – 55 с.
2. Рекомендації з планування території прибережної смуги морів / [за ред. Т. Ф. Панченко]. – К., 2009. – 32 с.
3. Третяк А. М. Управління земельними ресурсами та реєстрація землі в Україні / А. М. Третяк. – К. – 1998. – 224 с.
4. Галушкіна Т. П. Організаційно-економічні механізми захисту водоохоронних зон та прибережних захисних смуг приморських територій України / Т. П. Галушкіна, О. М. Слюсаренко, С. Ф. Слесаренко // Вісник національного університету водного господарства та природокористування: зб. наук. праць. – Рівне, 2008. – Ч.3. – №4 (44). – С. 34-39.
5. Екологічний менеджмент та аудит рекреаційних територій (концептуальні засади та організаційний механізм) : [монографія] / за ред. Т. П. Галушкіної. – Одеса : ТОВ «ІНВАЦ», 2006. – 184 с.
6. Слюсаренко О. М. Економіко-організаційні засади екологізації міського землекористування : дис. ... канд. екон. наук : 08.00.06 / О. М. Слюсаренко ; ІПРЕДУ НАН України. – Одеса, 2009. – 227 с.
7. Схема планування території узбережжя Чорного та Азовського морів для застосування у Донецькій, Запорізькій, Херсонській, Одеській, Миколаївській областях та АР Крим. – К. : УДНДІПМ «Дніпромисто», 2006. – 230 с.
8. Хвесик М. А. Розміщення продуктивних сил та регіональна економіка / М. А. Хвесик, Л. М. Горбач, П. П. Пастушенко. – К. : Кондор, 2004. – 344 с.
9. Постанова ВРУ «Концепція сталого розвитку населених пунктів України» від 24.12.1999 р. № 1359-ХІV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua>
10. Розумний І. А. Питання науково-методичного удосконалення грошової оцінки земель сільських населених пунктів / І. А. Розумний // Землевпорядний вісник. – 1999. – № 3. – С. 17-19.
11. Назарова А. А. Земельно-имущественный комплекс как объект управления / А. А. Назарова // Вестник ТИСБИ. – 2008. – №2. – С.25-28.
12. Галушкіна Т. П., Сидорченко Т. Ф., Фоменко В. А. Теоретико-організаційні засади формування цілісного земельно-майнового комплексу в прибережній смузі Азово-Чорноморського регіону // Інформ.-аналітич. ж-л «Схід», Серія «Економіка». – Донецьк, 2010. – № 1(108). – С. 44-48.
13. Сучасна земельна політика України (Юрченко А. Д., Греков Л. Д., Мірошніченко А. М., Кузьмін А. В.). – К. : Інтертехнологія, 2009. – 260 с.

UKRAINIAN JOURNAL «ЕКОНОМІСТ»

Український журнал
«ЕКОНОМІСТ»
з 2011 року
представлений
у міжнародній економічній
наукометричній
базі RePEc.

У зв'язку
з розширенням
розміщення публікацій
в RePEc з 2013 року
змінюються вимоги
до змісту статей.
Уважно слідкуйте
за інформацією в наступних
номерах журналу і на сайті
<http://ua-ekonomist.com>