



Рис.3. Динаміка зміни вмісту нафтопродуктів, фенолів (мг/гм³) у воді р. Уда протягом 1980-2010 рр.

також розпаду і трансформації органічних речовин. Феноли антропогенного походження є результатом надходження у воду стічних вод нафтопереробних, лісохімічних, анілінофарбових, хіміко-фотографічних підприємств. Максимального значення вміст фенолів досягав у 1990 р. (рис.3).

**Висновки.** За об'єднаною оцінкою якості поверхневих вод найбільш забрудненою вода в р. Уда була в 1995 р. — 3 клас (слабко забруднена), хоча річка знаходилася в незадовільному стані. Головними джерелами забруднення води в річці в останні роки є комунальне господарство, підприємства промислового та агропромислового комплексу.

Використовуючи матеріали статті, студенти Харківського національного університету імені В.Н. Каразіна можуть проаналізувати фактори, які впливають на формування якості води в річці Уда, та самостійно визначити якість вод у річках області.

**Рецензент – кандидат географічних наук, доцент Н. В. Максименко**

#### Література:

1. Екологічна енциклопедія: У 3 т. / Редкол.: А.В. Толстоухов (голов. ред.) та ін. — К.: ТОВ «Центр екологічної освіти та інформації», 2008. — Т.3: О-Я. — С. 348-349.
2. Романенко В.Д. Методика екологічної оцінки якості поверхневих вод за відповідними категоріями / В.Д. Романенко, В.М. Жукинський, О.П. Окснюк та ін. — К.: Символ-Т, 1998. — 28 с.
3. Сніжко С.І. Оцінка та прогнозування якості природних вод: Підруч. / С.І. Сніжко. — К.: Ніка-Центр, 2001. — 264 с.

УДК 332.363 : 711.144

**Л.М. Коваленко**

Харківський національний аграрний університет імені В.В. Докучаєва



## ШЛЯХИ УДОСКОНАЛЕННЯ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ У МЕЖАХ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

Розроблено структурно-логічну модель управління земельними ресурсами у межах населених пунктів Лохвицького району Полтавської області, у якій висвітлено аспекти управління: адміністративно-територіальний, соціальний, інженерно-технічний, економічний та екологічний. Зроблено теоретико-методологічне обґрунтування сутності принципів, завдань і функцій управління земельними ресурсами на регіональному рівні.

**Ключові слова:** земельні ресурси, структурно-логічна модель, аспекти управління, зонування.

Л.Н. Коваленко

**ПУТИ УСОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ В ГРАНИЦАХ НАСЕЛЁННЫХ ПУНКТОВ**

Разработана структурно-логическая модель управления земельными ресурсами в границах населённых пунктов Лохвицкого района Полтавской области, в которой освещены такие аспекты управления: административно-территориальный, социальный, инженерно-технический, экономический и экологический. Осуществлено теоретико-методологическое обоснование сущности принципов, заданий и функций управления земельными ресурсами на региональном уровне.

**Ключевые слова:** земельные ресурсы, структурно-логическая модель, аспекты управления, зонирование.

L. Kovalenko

**WAYS TO IMPROVE LAND RESOURCES MANAGEMENT WITHIN THE SETTLEMENTS BORDERS**

The structural and logical land resources management model within the borders of settlements of Lohvitsya district in Poltava region highlighting the following aspects of management: administrative and territorial, social, engineering, economic and ecological has been worked out. The essence of the principles, tasks and functions of the land resource management at the regional level has been grounded from the theoretical and methodological points of view.

**Keywords:** land resources, structural and logical model, management aspects, zoning.

**Вступ, вихідні передумови.** Управління земельними ресурсами — це єдина державна система, яка передбачає на всій території або на території адміністративно-територіальних одиниць вирішення питань щодо організації раціонального використання, охорони та відновлення корисних властивостей земельних ресурсів, тому ефективно управління ними і є дієвим механізмом, від якого залежить багатство нашого народу. Особливої уваги при цьому заслуговує управління земельними ресурсами в населених пунктах, від яких понад 70 % загального земельного податку надходить до бюджету. Дослідження ефективності управління землями в межах населених пунктів і є першочерговим завданням як науки, так і практики.

Проблемам управління землями в межах населених пунктів присвячено роботи таких науковців, як В.В. Горлачук, В.Г. В'юн, І.М. Песчанська, А.Я. Сохнич [1], Ю.Г. Гуцуляк [2], А.М. Третяк [3, 4] та ін. Проте питання щодо ефективності управління землями в межах населених пунктів залишаються ще недостатньо дослідженими.

**Мега статті** — охарактеризувати розробку моделі щодо управління земельними ресурсами в межах населених пунктів Лохвицького району Полтавської області, розкрити зміст адміністративно-територіального, соціального, інженерно-технічного, економічного та екологічного аспектів.

**Виклад основного матеріалу.** Розвиток земельних відносин у населених пунктах за період проведення земельної реформи висвітлив як низку позитивних тенденцій, так і низку питань, які потребують негайного вирішення. Рівень земельних відносин та умов їх функціонування потребує значного вдосконалення. Поняття «населений пункт» передбачає наявність межі, яка відділяє землі населеного пункту від інших земель. Наявність межі дозволяє у процесі розробки генерального плану та проекту щодо впорядкування території населених пунктів намітити перспективи розвитку останніх, що певною мірою впливає на рівень розвитку земель в частині продажу та рівня цін.

У Лохвицькому районі Полтавської області межі встановлено в 6 % населених пунктів від їх загальної кількості. Даний фактор ускладнює проведення розмежування земель державної та комунальної власності як бази розвитку ринку земель і відповідного поповнення державного та місцевих бюджетів. У процесі відповідної роботи необхідно також сформувати резервні території для розвитку населених пунктів, в тому числі - для розвитку міст обласного підпорядкування, загальною площею близько 5 тис. га.

Стан розвитку ринкових відносин у населених пунктах потребує проведення в них нормативної грошової оцінки земель як необхідної передумови функціонування орендних відносин та надходжень до бюджетів у вигляді плати за землю. Згідно з чинним земельним законодавством, грошова оцінка повинна проводитись кожні 7-10 років з відповідним плануванням фінансування заходів у бюджетах всіх рівнів [5]. Не узгодженим залишається питання щодо визначення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. Актуальності даному питанню надає потреба в надходженнях коштів до місцевих і державних бюджетів від земельного податку та орендної плати за землю. Рівень їх залежить від рівня грошової оцінки, яка розраховується на кожну категорію земель населених пунктів.

Населені пункти включають земельні ділянки практично всіх категорій. Проте нормативна база потребує уточнення оцінки земель сільськогосподарського призначення у межах населених пунктів. Порядок нормативної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення у межах населених пунктів [6] аналогічний порядку оцінки відповідної категорії земель для товарного сільськогосподарського виробництва, що суперечить основному призначенню земель у населених пунктах. Визначення таким чином нормативної грошової оцінки відповідних земельних ділянок зменшує загальну базову оцінку, оцінку земельних ділянок певних економіко-планувальних зон, що зменшує і надходження коштів до державного та місцевих бюджетів. Потребує активізації робо-

та з визначення меж прибудинкових територій багатоповерхових житлових будинків та включення їх до ринкового обороту. Сучасний стан розвитку земельних відносин потребує оновлення і розробки саме землепорядної документації, що визначає зміни акцентів в управлінні земельними ресурсами.

Розвиток земельних відносин у населених пунктах на сучасному етапі потребує вдосконалення та проведення відповідних заходів, а саме:

- розробки проектів землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів;
- розробки проектів встановлення і зміни меж адміністративно-територіальних утворень (населених пунктів) як передумови проведення розмежування земель державної і комунальної власності;
- проведення розмежування земель державної і комунальної власності та інвентаризації земель;
- проведення суцільної зйомки населених пунктів;
- проведення та коригування нормативної грошової оцінки.

Здійснення відповідних заходів дозволить створити умови для розвитку земельних відносин у населених пунктах на відповідному рівні та для залучення іноземних і вітчизняних інвесторів у різні сфери економіки, що дозволить підвищити ефективність використання земель населених пунктів.

Одним із основних шляхів, на нашу думку, є складання моделі управління земельними ресурсами, на основі якої можливо розробити програму розвитку земельних відносин на перспективу. Моделювання забезпечує цілісність підходу до вивчення предмета або явища, що, в свою чергу, дає можливість вибудувати систему цілісного управлінського впливу [7].

Мета дослідження полягає в теоретико-методологічному обґрунтуванні сутності принципів, завдань та функцій управління земельними ресурсами на регіональному рівні в умовах ринкових земельних відносин з урахуванням вимог сільськогосподарського землекористування. Дослідження показують, що в населених пунктах, сформованих у ринкових умовах, території забудовуються з урахуванням об'єктивних законів. Як правило, у центрі формується ядро комерційної забудови – офіси, банки, магазини і т. ін., потім впливає пояс житлової забудови, а промислові підприємства розташовуються на периферії. У міру росту населеного пункту центральна частина розширюється і захоплює територію, зайняту промисловістю. Підприємствам стає не вигідно займати землю, близьку до центру. Співвідношення ціни на землю в центральній та периферійній частинах населеного пункту досягає 7 : 1.

Нова система планування розвитку територій робить реальну можливість залучення інвестицій, бо почався рух приватного капіталу в бік формування нерухомості, що помітно впливає на підвищення ефективності територіального устрою населених пунктів і знижує витрати на інфраструктуру.

Вищевикладені вимоги і функції державного управління земельними ресурсами забезпечують формування визначених принципів, що виявляються як об'єктивна необхідність, котра характеризує визначений об'єктивний зв'язок у системі. Урахування цих закономірностей дозволяє не лише правильно оцінити стан системи управління, а й передбачити шляхи її удосконалення. Ці закономірності можна розділити на дві групи: перша – формуючий і визначальний процес управління в цілому, друга – що характеризує окремі моменти. Законодавча база повинна визначати компетенцію органів виконавчої і представницької влади, бо відсутність розмежування негативно впливає на ефективність системи управління. Для вирішення цього принципу необхідно прийняти нормативно-правові документи, які розмежовують функції різних органів з управління земельними ресурсами: Земельний [8] і Податковий [9] кодекси України, Закон України «Про землеустрій» [10] та ін.

Для формування сучасної системи управління земельними ресурсами важливим є чітке визначення її завдань, функцій та принципів організації управління. Стратегія управління землекористуванням повинна бути гнучкою і своєчасно реагувати на будь-які виклики. Важливо розвивати діяльність та досягти професійної компетенції принаймні в таких сферах.

1. Орієнтування у необхідній інформації, на основі якої ухвалюються рішення на проблеми землекористування і облаштування життя людини.

2. Підтримка на глобальному і регіональному рівнях фундаментальних наукових досліджень і програм моніторингу, які поповнюють наші знання про зміни в землекористуванні.

3. Поліпшення якості та потоку інформації, пов'язаної з існуючими цінами, з регулюючими чинниками та економічними стимулами, що й впливають на зміни в системі землекористування.

4. Розробка і реалізація нових економічних відносин у сфері землекористування та технологій для відновлення земель.

З урахуванням основних проблем району в сфері земельних відносин та поставлених завдань розроблена структурно-логічна модель напрямів їх вирішення та вдосконалення системи управління земельними ресурсами у межах населених пунктів Лохвицького району Полтавської області (рис.).

**Висновки.** На основі розробленої структурно-логічної схеми управління земельними ресурсами в межах населених пунктів нами запропоновані окремі шляхи вирішення сучасних проблем управління та розвитку земельних відносин. Дотримання хронології вирішення поставлених задач дасть змогу:

- поставити на державний кадастровий облік усі земельні ділянки і пов'язані з ними об'єкти нерухомого майна, які є об'єктами цивільно-правового обігу й оподаткування;

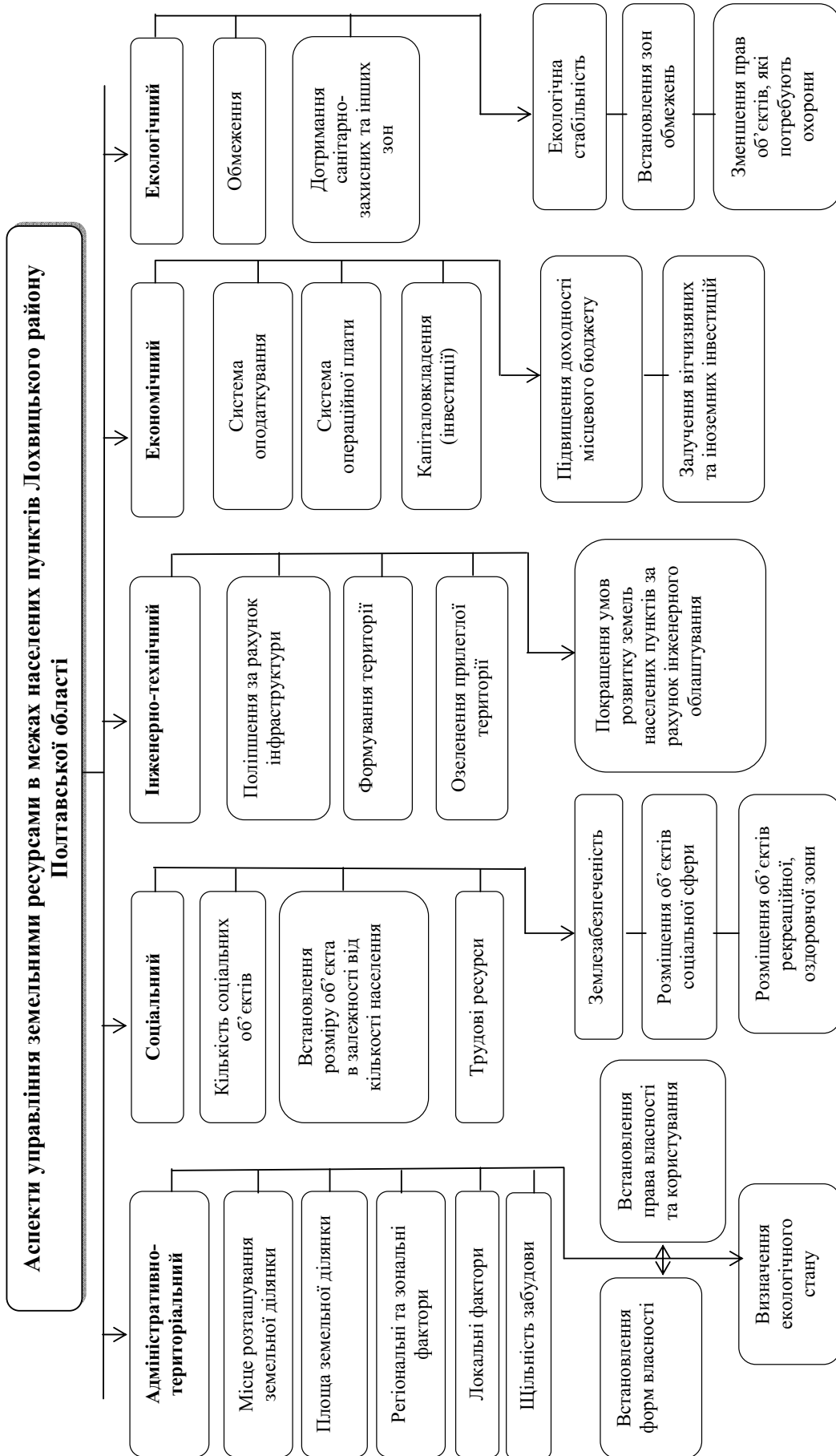


Рис. Модель управління земельними ресурсами у межах населених пунктів Лохвицького району Полтавської області

- забезпечити ефективне використання земельних ресурсів;
- збільшити надходження до бюджету від плати за землю;
- перейти на новий, більш якісний рівень управління земельними ресурсами, земельними відносинами та нерухомістю на основі створення системи управління та сучасної інформаційної підтримки;
- створити кадастрово-реєстраційну підсистему як базову основу інформаційної системи;
- сприяти створенню умов для інтегрування України в міжнародні організації, в національну, європейську та глобальну інфраструктуру геопросторових даних.

На виконання завдань земельної реформи на території населених пунктів необхідно удосконалити схему та прискорити темпи видачі документів, що посвідчують право власності чи користування землею, спростити процедуру отримання таких документів. Це дасть змогу отримати достовірні дані

щодо земельних ділянок населених пунктів, їх використання, форми власності, оцінки та збільшити надходження від плати за землю. Для вирішення даної проблеми у місті Лохвиця відкрито Єдиний Дозвільний Центр, у якому громадяни та юридичні особи щодня можуть отримати консультацію щодо земельних питань, процедури оформлення документів на землю. Перевагою в роботі даного Центру є те, що майбутньому землекористувачу не потрібно звертатись особисто до відповідних служб за висновками та погодженнями - це роблять працівники даної установи.

Результати дослідження будуть використовуватися при вивченні у вищих навчальних закладах таких дисциплін, як «Управління земельними ресурсами» та «Кадастр населених пунктів».

**Рецензент – кандидат економічних наук,  
доцент О.Я. Петренко**

#### Література:

1. Горлачук В.В. Управління земельними ресурсами: Підруч. / В.В. Горлачук, В.Г. В'юн, І.М. Песчанська, А.Я. Сохнич; за ред. В.В. Горлачука. – Львів: Магнолія-плюс, 2006. – 443 с.
2. Гуцуляк Ю.Г. Концептуальні положення розвитку земельних відносин та системи землекористування в Україні / Ю.Г. Гуцуляк // Проблеми розвитку земельних відносин, землеустрою і земельного кадастру в умовах ринкової економіки: Тези доп. наук.-практ. конф., ХНАУ ім. В.В. Докучаєва. – Харків, 2005. – С.12-16.
3. Третяк А.М. Управління земельними ресурсами та реєстрація землі в Україні / А.М. Третяк. – К.: Преса України, 1998. – 145 с.
4. Третяк А.М. Основи планування землекористування в населених пунктах / А.М. Третяк // Землевпорядний вісник. – 1998. – № 2. – С. 5-10.
5. Про оцінку земель: Закон України № 1378-IV від 11.12.2003. Ред. від 08.08.2012: [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>
6. Про порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: Наказ Держкомзему, Мінбудархітектури, Мінагрополітики України та Укр. академії аграрних наук № 18/15/21/11 від 27.01.2006: [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0388-06>
7. Моделювання систем управління земельними ресурсами: [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://www.smcae.kiev.ua/library.=book&id=75>
8. Земельний кодекс України: Закон № 2768-III від 25.10.2001: [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/земельний>
9. Податковий кодекс України. Закон № 2755-IV від 02.12.2010. Ред. від 02.10.2012: [Електрон. ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/податковий>
10. Про землеустрій: Закон України (зі змінами) // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 36. – С. 282.