

Міністерство освіти і науки, молоді та спорту України
Харківська національна академія міського господарства

АКСЬОНОВА СВІТЛАНА ВІТАЛІВНА

УДК 332.3(477.53):63

**РЕГІОНАЛЬНИЙ РОЗВИТОК ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ НА ОСНОВІ
ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ**

08.00.05 – розвиток продуктивних сил і
регіональна економіка

Автореферат
дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата економічних наук

Харків – 2012

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана в Харківській національній академії міського господарства Міністерства освіти і науки, молоді та спорту України.

Науковий керівник: кандидат економічних наук, професор
Кайлюк Євген Миколайович,
Харківська національна академія міського господарства
Міністерства освіти і науки, молоді та
спорту України, завідувач кафедри менеджменту
і маркетингу в міському господарстві.

Офіційні опоненти: доктор економічних наук, доцент
Комеліна Ольга Володимирівна,
Полтавський національний технічний
університет ім. Ю.Кондратюка Міністерства
освіти і науки, молоді та спорту України;
декан факультету менеджменту та бізнесу;

кандидат економічних наук
Бондаренко Геннадій Іванович,
КП «Харківське районне бюро технічної
інвентаризації», в. о. директора.

Захист відбудеться «20» червня 2012 р. о 10 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 64.089.01 Харківської національної академії міського господарства за адресою: 61002, м. Харків, вул. Революції, 12, конференц-зал засідань № 1.

З дисертацією можна ознайомитися в бібліотеці Харківської національної академії міського господарства за адресою: 61002, м. Харків, вул. Революції, 12.

Автореферат розісланий «18» травня 2012 р.

Вчений секретар
спеціалізованої вченої ради

д.е.н., проф. Т. В. Момот

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. У період реформування земельних відносин загострилася проблема економічного використання і відтворення природних ресурсів. Зміни економічного механізму господарювання, розвиток ринкових відносин, докорінна перебудова соціально-економічної структури суспільства впливають на формування земельних відносин, управління земельними ресурсами й організації раціонального їх використання, землевпорядкування і земельного кадастру. У сучасних умовах господарювання зростає роль державного земельного кадастру, оскільки він є інформаційною базою для ефективного управління земельними ресурсами, ведення земельної статистики, землеустрою, регулювання земельних відносин, підтримки податкової та інвестиційної політики держави, розвитку ринку землі і обґрунтування розмірів плати за землю. Це, у свою чергу, вимагає реформування існуючої системи землевпорядкування, створення нового її типу, який відповідав би сучасним умовам розвитку суспільства і земельних відносин.

Процеси незадовільного землекористування, незбалансованість його економічних механізмів із вимогами екологічного і правового регулювання в умовах дефіциту незайнятих земель і збільшення населення призвели на зламі тисячоліть до глобальної екологічної кризи, до планетарного забруднення ґрунтів, повітря і води, загрожуючи майбутньому людства. Особливо проблема належного використання земельних ресурсів загострюється в Україні, потужний природний потенціал якої не реалізується за призначенням: маючи друге місце в Європі за площею і найродючіші ґрунти, вона за показниками якості життя знаходиться в числі останніх.

Таким чином, на нинішньому етапі виникає необхідність поліпшення землекористування, шляхом застосування інструментів забезпечення використання земельних ресурсів, його ефективного обґрунтування і регулювання, які базуються на сучасному науково-методичному підґрунті.

Зовнішні ознаки масштабності землекористування, потужності виробництва й обсягів продукції фізично домінували у свідомості людини над набагато скромнішими проявами забезпечувальної діяльності, заважаючи осмисленню її справжнього значення для землекористування. У результаті ресурси використовувалися незбалансовано, що поступово створило жорсткі негативні реалії стосунків суспільства з природним середовищем та зумовило невідкладну життєву потребу повновимірного забезпечення землекористування.

Значний науково-практичний внесок у створення базису для вирішення проблем управління земельними ресурсами, розвитку та вдосконалення механізмів кадастрового забезпечення і землеустрою здійснено вченими і фахівцями України, серед них: Ю.Д. Білик, Г. І. Бондаренко, П.Т. Бубенко,

А.П. Вервейко, М.О. Володин, С.П. Войтенко, Д.І. Гнаткович, А. П. Голіков, В.В. Горлачук, А.С. Даниленко, Д.С. Добряк, О.Л. Дорожинський, М.М. Дьомін, О.П. Канаш, Г.В. Ковалевський, О.В. Комеліна, Є.Є. Ключніченко, В.В. Медведєв, М.Г. Лихогруд, О.Т. Лозовий, А.А. Лященко, Л.Я. Новаковський, В.І. Нудельман, А.П. Осітнянко, Ю.М. Палєха, Л.М. Перович, Л.П. Петкова, В.П. Решетило, Р.М. Рудий, І.М. Статівка, А.М. Третяк, П.Г. Черняга та ін.

Отримані ними результати, розглянуті в контексті ствердження в Україні курсу ринкових перетворень, посилення тенденцій інтеграції в Європейське співтовариство, а також з урахуванням найбільш відомих наукових праць провідних зарубіжних учених у галузі кадастру та планування землекористування (Г. Ларсона, П. Дейла, Д. Маклафліна, Ю. Кауфмана, Д. Студлера та ін.) формують реальне підґрунтя для розробки теми дисертації.

Проте на сучасному етапі економічних перетворень, незважаючи на значну кількість публікацій, дискусійними залишаються питання підвищення соціально-економічної продуктивності земельно-ресурсного потенціалу на основі організації оптимального землекористування з урахуванням якості землі й диференційної плати за її використання. Існує нагальна потреба в глибокому вивченні питання кадастрової оцінки земельних ресурсів для встановлення їх значущості за різноманітних форм власності і підприємницької діяльності в різних галузях народного господарства.

Земля має свою вартість, саме для цього потрібна її грошова оцінка і створення механізму подальшого регулювання земельних відносин на основі цінних показників. Розробка представлених показників потребує кадастрової оцінки, що дозволить конкурентоспроможні землекористування і сприятиме підвищенню рівня ефективного й раціонального використання та охорони землі, збереження та покращення агроландшафту.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами.

Дисертаційна робота виконана в межах науково-дослідної теми Харківської національної академії міського господарства «Економічні проблеми розвитку підприємств житлово-комунального господарства: регіональний аспект» (державний реєстраційний номер 0107U000248, 2007 р.). У рамках цієї теми автором були обґрунтовані й розвинені теоретико-методичні положення щодо формування раціональних параметрів землекористування на основі земельного кадастру.

Мета і задачі дослідження. Метою дисертаційного дослідження є формування кадастрового забезпечення землекористування на основі обґрунтування теоретико-методичних положень створення і функціонування базових процесів використання земельних ресурсів, включаючи дослідження сутності кадастрового процесу, його реальних об'єктів та відображення їх

просторово-якісних характеристик, а також принципів регулювання сучасного землекористування.

Реалізація поставленої мети вимагає дослідження основних складових частин сфери забезпечення землекористування, дослідження розподілу та використання земельного фонду шляхом виконання таких завдань:

- обґрунтувати значення й роль державного земельного кадастру як інформаційної бази для ефективного управління земельними ресурсами, ведення земельної статистики, землеустрою, регулювання земельних відносин, підтримки податкової та інвестиційної політики держави, розвитку ринку землі й уточнення розмірів плати за землю;

- визначити сутність економічної оцінки землі, результатом якої є отримання економічного ефекту з урахуванням якості земельних ресурсів, природних, економічних, соціальних, екологічних та інших регіональних особливостей;

- дослідити необхідність переосмислення підходів щодо формування й використання механізмів прийняття рішень до структури розподілу земельного фонду як важливого чинника виробництва й регіонального розвитку держави;

- проаналізувати регіональні особливості й наслідки здійснення видів діяльності у сфері землекористування, виявити рівень впливу чинників ринкової кон'юнктури на цей процес;

- з'ясувати оптимальні варіанти структури землекористування з урахуванням взаємозв'язків між основними показниками регіонального розвитку, беручи до уваги сучасну концепцію економічного районування;

- розробити модель формування оптимальної структури розподілу земельного фонду, на основі якої пропонується встановлювати причинно-наслідкові зв'язки між показниками розподілу земельних ресурсів за видами господарської діяльності або функціонального призначення.

Об'єктом дослідження є процес регіонального землекористування та розподілу земельних ресурсів.

Предметом досліджень є теоретико-методичні положення та практичні рекомендації щодо формування кадастрового забезпечення землекористування для визначення ефективності використання земельно-ресурсного потенціалу та організаційно-економічні умови механізму управління земельними ресурсами на регіональному рівні.

Методи дослідження. У дисертації використані загальнонаукові методи та принципи досліджень. На основі *діалектичного та абстрактно-логічного методів пізнання* здійснюється теоретичне обґрунтування дослідженої проблеми, її систематизація та уточнюються вихідні поняття.

Метод порівняльного аналізу застосований в аналізі показників динаміки використання земельних ресурсів. Із застосуванням *графічного,*

статистичного, розрахунково-конструктивного, аналітичного, структурно-логічного методів визначаються основні напрямки формування території землеволодінь і раціонального використання земельних ресурсів регіонів.

Основною інформаційною базою досліджень є обліково-аналітичні дані підприємств, офіційні дані статистичних збірників, річних звітів, інформація періодичних видань, рекомендації науково-дослідних установ та організацій, які функціонують у сфері землекористування, матеріали зарубіжних досліджень, Internet-ресурси, результати власних спостережень.

Наукова новизна отриманих результатів полягає в обґрунтуванні комплексу методичних питань і практичних рекомендацій з використання кадастрової оцінки землі відповідно до умов реформувань земельних відносин, зокрема:

удосконалено:

- методичний підхід і способи застосування комплексних кадастрових показників при господарському використанні земельних ресурсів, який, на відміну від існуючих, ураховує регіональні особливості природно-ресурсного та соціально-економічного стану територій, що дозволяє сформувати інтегровані просторово-якісні характеристики, представлені в документах правового статусу об'єктів, реєстрах нерухомості, базах даних, тематичних земельно-інформаційних комплексах і т.п., урегулювати земельні відносини, здійснити кількісну оцінку землі;

- теоретичні положення базових процесів використання земельних ресурсів як єдиної системи заходів, що створюються життєвими потребами і реалізуються комплексною діяльністю з територіального формування, регулювання і розвитку землекористування, що дозволяє врахувати галузеву структуру регіону;

- концептуальний підхід до земельного законодавства та запропоновано пріоритетні напрямки розвитку територіального і внутрішньогосподарського землеустрою в Україні, ураховуючи регіональні особливості використання земельних ресурсів, що дозволило виявити нерівномірності розвитку галузей економіки на регіональному рівні;

отримали подальший розвиток:

- модель формування оптимальної структури розподілу земельного фонду, яка, на відміну від існуючих, базується на науково обґрунтованих нормах залучення земель до господарського обігу і дозволяє визначити оптимальне співвідношення видів господарської діяльності на певних територіях регіону;

- механізм прийняття рішень, спрямований на усунення існуючих диспропорцій сучасного використання землі для формування науково обґрунтованого балансу земель різного призначення, гармонізації впливу видів

господарської діяльності в сфері землекористування.

Практичне значення одержаних результатів. Результати дисертаційного дослідження використовуються Міністерством аграрної політики та продовольства України (довідка № 378-12 від 11.04.2012 р.), Головним управлінням агропромислового розвитку Харківської обласної державної адміністрації (довідка № 154 від 19.10.2011 р.), управлінням Держкомзему в місті Харкові (довідка № 496/05 від 22.03.2012 р.), у практичній роботі для формування понятійно-термінологічного апарату щодо кадастру і кадастрової діяльності в різних сферах діяльності при вирішенні завдань розробки проектів законодавчих актів про державний земельний кадастр, землеустрій, реєстрації земельних ділянок, а також у розробці нормативно-методичної документації.

Особистий внесок здобувача. Дисертаційне дослідження є самостійно підготовленою науковою роботою, в якій обґрунтовано авторський підхід до вирішення важливого наукового і практичного завдання, – формування науково-методичних положень і розробки практичних рекомендацій з удосконалення моделі формування оптимальної структури розподілу земельного фонду на основі земельного кадастру.

Сукупність отриманих наукових результатів є підсумком авторського аналізу науково-практичних проблем, пов'язаних із розвитком і реформуванням земельного кадастру та шляхів розв'язання відповідних практичних завдань.

Положення і рекомендації, відображені в тексті дисертації і представлені до захисту, отримані особисто автором. Висновки і положення дисертації мають самостійний характер. З наукових робіт, опублікованих у співавторстві, у дисертаційному дослідженні використані тільки ті ідеї і положення, які отримані автором особисто, що представлено в списку опублікованих робіт.

Апробація результатів дисертації. Основні положення дисертації були докладені і позитивно оцінені на наступних науково-практичних конференціях і семінарах: на VI міжнародній науково-практичній Інтернет-конференції «Устойчивое развитие городов. Управление проектами и программами городского и регионального развития» (Харьков, 2008 р.); на міжнародній науково-практичній конференції «Сучасні проблеми і шляхи розвитку інноваційних процесів будівельної галузі» (Харків, 2009 р.); на III всеукраїнській студентській науковій конференції «Устойчивое развитие городов» (Харьков, 2010 р.); на III міжнародній науково-практичній конференції «Земельні ресурси і земельні відносини: стан, проблеми реформування, перспективи оптимізації» (Алушта, 2011 р.); на XXXVI науково-технічній конференції викладачів, аспірантів і співробітників ХНАМГ (Харків, 2012 р.).

Публікації. Основні положення і результати дисертаційної роботи

викладено в 12 наукових публікаціях, із них: 6 статей у спеціалізованих наукових виданнях, 5 тез у матеріалах наукових конференцій загальним обсягом 8,04 друк. аркушів, з яких авторові особисто належить 4,26 друк. аркушів.

Структура і обсяг роботи. Дисертація складається із вступу, трьох розділів, загальних висновків, списку літературних джерел і додатків. Загальний обсяг дисертації складає 196 сторінок комп'ютерного набору, у тому числі 179 сторінок складає основний текст, який включає 17 рисунків і 13 таблиць. Список використаних літературних джерел нараховує 201 найменувань, викладених на 18 сторінках.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **вступі** розкрито актуальність теми дисертації, визначено її мету і завдання, теоретичні і методичні основи, предмет і об'єкт дослідження, обґрунтовано її наукову новизну та практичне значення, визначено зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами, підтверджено апробацією результатів дослідження на науково-практичних конференціях.

У першому розділі «**Дослідження теоретичних аспектів формування державного земельного кадастру**» досліджено методологічні основи державного земельного кадастру, проаналізовано інформаційно-аналітичне забезпечення земельно-кадастрових даних, здійснено аналіз основних складових економічної оцінки земель, ураховуючи особливості регіонального розвитку.

На основі дослідження визначено, що кадастрова діяльність здійснюється в дві черги: первинними заходами з характеристики розташування, розмірів, площі, конфігурації, показників природних і набутих властивостей ділянки, а також похідними діями з аналізу, оцінки й документуванню первинних результатів (рис. 1).

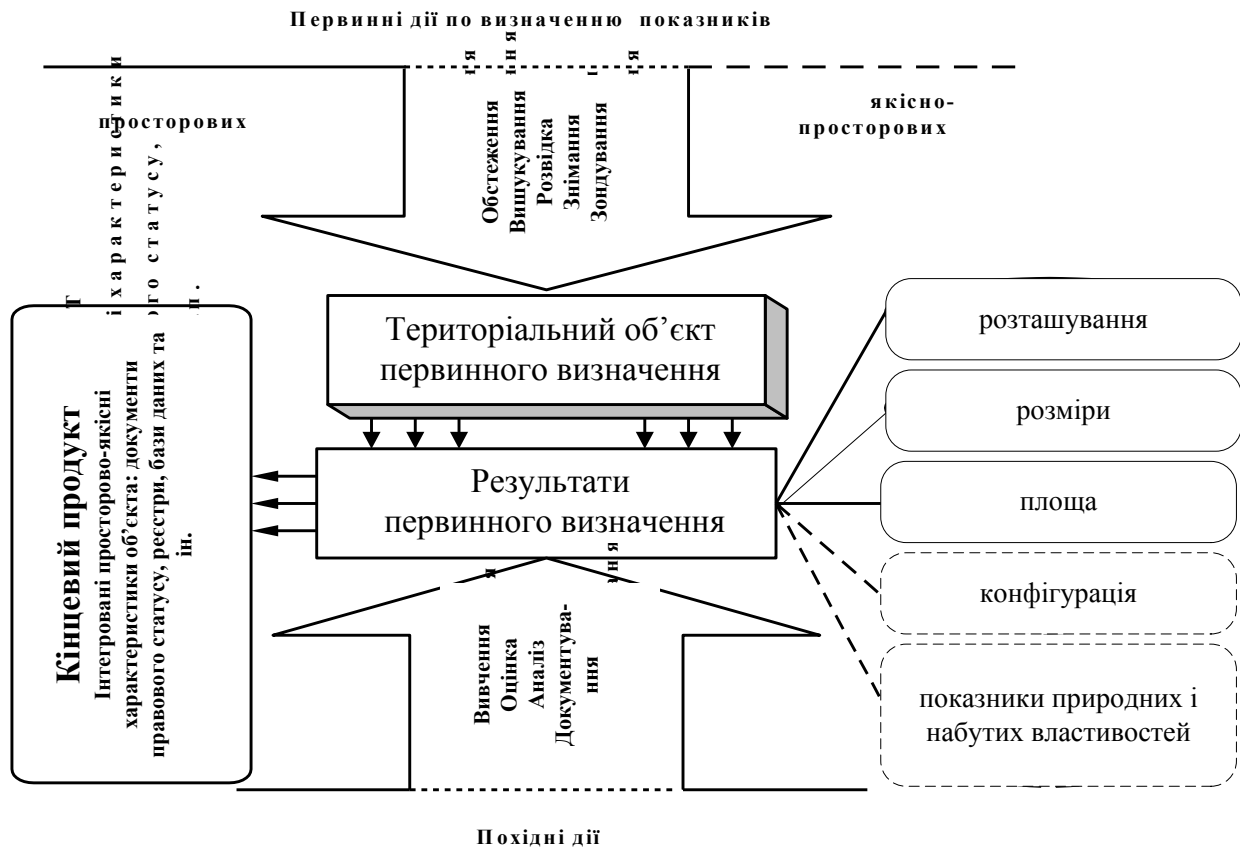


Рис. 1. Принципова схема кадастрового процесу.

Кінцевим продуктом кадастрового процесу є інтегровані просторово-якісні характеристики, представлені в документах правового статусу об'єктів, реєстрах нерухомості, базах даних, тематичних земельно-інформаційних комплексах тощо.

Призначенням державного земельного кадастру є забезпечення необхідною інформацією органів державної влади та місцевого самоврядування, зацікавлених підприємств, установ і організацій, а також громадян із метою регулювання земельних відносин, обґрунтування розмірів плати за землю, визначення грошової оцінки земель як бази впровадження ринку землі. Основою грошової оцінки земель є дані економічної оцінки.

Сутність терміну «економічна оцінка земель» визначена з урахуванням економічного та регіонального аспектів. Установлено, що економічна оцінка земель визначається за продуктивністю, окупністю затрат, диференційним доходом, місцезнаходженням, екологічним значенням, інженерним облаштуванням території тощо.

У результаті визначення сутності економічної оцінки земель автором проаналізовано методики нормативно грошової оцінки земель різного цільового призначення та конкретизовано чинники її формування (табл. 1).

Механізм нормативно грошової оцінки

Землі сільськогосподарського призначення	Землі населених пунктів	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення
$G_{оз} = R_{здн} \times Ц \times T_k$	$Ц_n = \frac{B \times N_{п}}{N_k} \times K_f \times K_m$	$Ц_n = R_{пнп} \times T_k \times K_f \times K_m \times П_d$
<p>$G_{оз}$ – нормативна грошова оцінка гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами (у грн);</p> <p>$R_{здн}$ – загальний рентний дохід на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в Україні (у центнерах);</p> <p>$Ц$ – ціна центнера зерна (у грн);</p> <p>T_k – термін капіталізації рентного доходу (у роках), який встановлюється на рівні 33 років.</p>	<p>$Ц_n$ – нормативна грошова оцінка квадратного метра земельної ділянки (у грн);</p> <p>B – витрати на освоєння, облаштування території в розрахунку на m^2 (у грн);</p> <p>$N_{п}$ – норма прибутку;</p> <p>N_k – норма капіталізації;</p> <p>K_f – коефіцієнт, що характеризує функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості, транспорту тощо);</p> <p>K_m – коефіцієнт, що характеризує місце розташування земельної ділянки.</p>	<p>$Ц_n$ – нормативна грошова оцінка земельної ділянки (у грн);</p> <p>$R_{пнп}$ – рентний дохід, що створюється за рахунок облаштування земельної ділянки в перерахунку на одиницю площі (у грн/ m^2);</p> <p>T_k – термін капіталізації рентного доходу, що встановлюється на рівні 33 років;</p> <p>K_f – коефіцієнт, що враховує функціональне використання земельної ділянки;</p> <p>K_m – коефіцієнт, що враховує місце розташування земельної ділянки;</p> <p>$П_d$ – площа земельної ділянки, m^2.</p>

Установлено, що нормативно грошова оцінка земель використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при передачі, спадкуванні та даруванні земельних ділянок, орендної плати за земельні

ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва.

В основу визначення нормативно грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення покладено рентний дохід, який створюється при виробництві зернових культур, та при визначенні грошової оцінки переводиться у вартісний вираз за поточними цінами на дату оцінки.

Обґрунтовано, що для розрахунку нормативно грошової оцінки земель населених пунктів використовується показник капіталізації рентного доходу, який визначається залежно від місця розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, облаштування його території та якості земель з урахуванням природно-кліматичних й інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтної та історико-культурної цінності, екологічного стану, функціонального використання земель.

В основу розрахунку нормативної грошової оцінки земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення покладається рентний дохід від цільового використання земельних ділянок і здійсненого поліпшення їх облаштування.

У результаті дослідження здійснено аналіз нормативно грошової оцінки в місті Харкові, на основі якої визначено, що в новій технічній документації нормативно грошової оцінки земель міста зросла кількість оцінювальних зон, кардинально змінилися розміри зональних і локальних коефіцієнтів, а також базова вартість 1 кв. м землі зросла в 1,6 разів (табл. 2).

Таблиця 2.

Аналіз проведення нормативно грошової оцінки в місті Харкові

	2000 рік	2007 рік
Оцінювальні зони	323	452
Базова вартість 1 кв. м землі, грн.	160,65	253,30

У другому розділі «**Аналіз і організація раціонального використання земель регіонів України**» досліджено структуру земельного фонду всіх рівнів (державний, регіональний та місцевий), проведено системно-діагностичний аналіз регіонального, територіального і внутрішньогосподарського розвитку землекористування.

Установлено, що земельні ресурси визначають структуру господарства країни і регіону, галузеву особливість використання землі в сільському господарстві та розміщення продуктивних сил.

Дослідивши сучасний стан і співвідношення складових земельного фонду

України, треба зазначити, що господарське освоєння території здійснено на 92 %. Аналіз характеристик використання всіх категорій земель свідчить про те, що більше ніж 80 % земель залучено в екологічно незбалансоване землекористування.

Сільськогосподарська освоєність територій перевищує 70 % і є найвищою у світі. Високою залишається розораність території України – 57 % (табл. 3).

Таблиця 3.

Структура земельного фонду України станом на 01.01.2011 р.

Категорія земель	Площа земель	
	всього, тис. га	% до загальної площі
землі сільськогосподарського призначення	42791,8	70,9
землі житлової та громадської забудови	2512,5	4,2
землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	2025,9	3,3
землі лісового фонду	10601,1	17,6
землі водного фонду	2423,5	4,0
всього земель України	60354,8	100,0

Установлено, що економічна диференціація регіонів має різні форми прояву. Земельно-ресурсний потенціал кожного регіону є специфічним та зумовлює нерівномірності розвитку провідних галузей економіки – сільськогосподарства, промисловості

З метою виявлення регіональних особливостей ефективності використання земельних ресурсів здійснено диференціацію регіонів України за середньорічним рентним доходом від використання земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Рентний дохід при нормативно грошовій оцінці земель промисловості, транспорту, зв'язку та енергетики визначається на базі рівня облаштування земельної ділянки, що фактично ставить показники оцінки у залежність від результатів господарювання землекористувача. Групування за показником ефективності використання земель представлені в табл. 4

Групування регіонів України за середньорічним рентним доходом від використання земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

№ з/п	Адміністративно-територіальні одиниці	Значення рентного доходу (грн. / мІ)
1	Одеська область	0,89
2	м. Севастополь	0,69
3	Донецька область	0,65
4	Житомирська область	0,63
5	Харківська область	0,63
6	Чернівецька область	0,61
7	Дніпропетровська область	0,59
8	Запорізька область	0,58
9	Львівська область	0,58
10	Київська область	0,57
	У середньому по Україні	0,53
11	Луганська область	0,52
12	Волинська область	0,51
13	Херсонська область	0,50
14	Рівненська область	0,49
15	Автономна Республіка Крим	0,48
16	Закарпатська область	0,47
17	Івано-Франківська область	0,47
18	Миколаївська область	0,47
19	Чернігівська область	0,47
20	Полтавська область	0,46
21	Черкаська область	0,44
22	Сумська область	0,43
23	Хмельницька область	0,43
24	Вінницька область	0,42
25	Тернопільська область	0,41
26	Кіровоградська область	0,37

З метою дослідження розподілу та використання земельного фонду в регіонах автором було вивчено широкий спектр статистичних показників соціально-економічного стану областей у порівнянні з попередніми роками. Вивчено статистичні показники матеріального виробництва, фінансової та

соціальної сфери, населення, окремі статистичні показники за регіонами України, також аналіз проводився за видами економічної, промислової та будівельної діяльності, видами продукції, організаційно-правовими формами. Розглянуто низки статистичних показників, що характеризують не лише області, а також райони та міста обласного значення відповідно до встановленого адміністративного поділу. Проведено огляд порівняльних статистичних даних по регіонах України.

Аналіз структури земельного фонду Харківського регіону проведено окремо по Харківській області та місту Харкову.

Структуру земельного фонду Харківській області відображено в табл.5

Таблиця 5.

Результати аналізу земельного фонду Харківської області станом на
1 січня 2011 року

	Площа, тис. га	У % до загальної площі
усього земель	3141,8	100,0
орні землі	1926,9	61,3
багаторічні насадження	49,3	1,6
пасовища і сіножаті	428,0	13,6
перелоги	14,1	0,5
лісові площі	416,1	13,2
болота	30,8	1,0
під водою	61,0	1,9
інші землі	215,6	6,9

Установлено, що в Харківській області землі сільськогосподарського призначення в структурі земельного фонду складають 77 % (2418,3 тис. га) загальної площі, тому особлива увага була приділена розподілу і використанню земельних ресурсів за основним галузями сільського господарства.

Аналіз динаміки структурних змін, що відбулися, протягом досліджених періодів свідчить про порушення науково обґрунтованих норм залучення земель до сільськогосподарського виробництва, співвідношень підгалузей за видами господарської діяльності. Порушення оптимального співвідношення видів діяльності призводить до розбалансування ринку продовольчої продукції та виснаженню ґрунтів.

Негативна тенденція розподілу землі відбувається під впливом чинників світової ринкової кон'юнктури, а не науково обґрунтованих орієнтирів регіональної політики аграрного землекористування.

У результаті аналізу стану земельних ресурсів Харківського регіону виявлено проблеми, пов'язані із зниженням ефективності раціонального землекористування та екологічної безпеки.

Структуру земельного фонду м. Харкова відображено в табл. 6

Таблиця 6.

Структура земельно-ресурсного потенціалу м. Харкова

Цільове призначення	Площа, га	Відсотків
Загальна площа території міста	30604	100
Землі житлової забудови, промисловості, транспорту, зв'язку, оборони й іншого призначення	18150,4	59,3
Землі запасу	8710	28,4
Землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного й історико-культурного призначення	691,9	2,2
Землі лісового фонду	1883	6
Землі сільськогосподарського призначення	831,5	2,8
Землі водного фонду	337,5	1,2

Установлено, що у 2011 р. надходження від орендної плати за землю до загального фонду бюджету міста становили 340,9 млн. грн. (у 2010 р. – 225,6 млн. грн.). Від продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення до спеціального фонду бюджету міста Харкова у 2011 р., надійшло 88,0 млн. грн. (у 2010 р. – 39,2 млн. грн.).

Поряд із цим, відмічаючи позитивну динаміку надходжень плати за землю, визначені проблемні аспекти, пов'язані із виявленні значних резервів зростання надходжень до бюджету міста. Зокрема, з усього земельного фонду, що підлягає оподаткуванню (25676,7 га), лише 51,4% справляється податок на землю та надходить у вигляді орендної плати, решта — 48,6% (14880 га) — залишається поза фіскальних стосунків.

Сучасні трансформаційні процеси в сфері землекористування, недосконалість механізму управління земельними ресурсами, диспропорція розподілу земельного фонду за видами діяльності характеризується за усіма регіонами України.

У результаті дослідження встановлено, що ефективне управління земельними ресурсами полягає у визначенні та постійному дотриманні оптимального та збалансованого співвідношення земельних угідь на регіональних та місцевих рівнях.

У третьому розділі «**Методика формування оптимальної структури розподілу земельного фонду регіону**» запропоновано методи комплексного економічного оцінювання розвитку системи землекористування, методи аналітико-розрахункового обґрунтування і моделювання розвитку землекористування, розроблено економіко-математичну модель формування оптимальної структури розподілу земельного фонду за видами господарської діяльності та функціонального призначення.

Установлено, що певна кількість альтернатив і наявність взаємовпливів ускладнюють вирішення проблеми збалансування та пошук оптимальних пропорцій використання землі. Необхідність передбачення більш досконалих співвідношень типів землекористування з урахуванням найважливіших об'єктивних особливостей територіальної структури землекористування потребує встановлення науково обґрунтованого балансу земель різного призначення.

Запропоновано, що для ухвалення рішень щодо надання (перерозподілу) земель з урахуванням потреб усіх галузей (агропромислового комплексу, промисловості, транспорту, територій природоохоронного, оздоровчого, історико-культурного призначення, розвитку міст й інших населених пунктів) слід застосовувати принцип зонінгу, який є одним з дієвих інструментів управління територією.

На основі використання цього інструменту визначаються вимоги та обмеження при освоєнні територій, що забезпечує варіабельність використання території в межах установлених для цієї території обмежень і переліку переважних та допустимих видів використання залежно від потреб і можливостей держави, міста, суспільства й окремих інвесторів, що відповідає сутності ринкової економіки.

Для впровадження цього інструментарію доцільно використовувати метод лінійного програмування, що дозволить визначити оптимальні параметри найкращого використання земельних ресурсів.

У цьому процесі використовуються дані щодо місцезнаходження земельної ділянки, її якості (урожайність, розвиненість інфраструктури) та наявний прибуток.

Економіко-математична модель дослідженого економічного процесу у вигляді цільової функції має наступний вигляд:

$$f(\bar{x}) = c_1x_1 + c_2x_2 + \dots + c_nx_n \rightarrow \max (\min), \quad (1)$$

де c_1, c_2 – прибуток з одиниці площі;

x_1, x_2 – вид господарської діяльності або функціонального призначення.

Результатом рішення буде оптимальне співвідношення видів господарської діяльності на певних територіях регіону. Визначені обмеження для відповідної території, що описуються лінійними рівняннями:

$$\{ a_{21}x_1 + a_{22}x_2 + \dots + a_{2n}x_n \{ \leq = \geq \} b_2 \quad (2)$$

$$x_j \geq 0, \quad j=1, n,$$

де a_{ij} – коефіцієнти витрат на освоєння території;

b_i – запас земельного ресурсу.

При цьому a_{ij} , b_i , c_j ($i=1, m, j=1, n$) – задані постійні величини.

Ураховуючи значну кількість різнорідних характеристик і властивостей об'єкту, пропонується представлену економічну залежність визначити у вигляді матриці розподілу земельних ресурсів за видами господарської діяльності або функціонального призначення:

$$| \begin{matrix} a_{21} & a_{22} & \dots & a_{2n} \end{matrix} | \quad (3)$$

На основі дослідження встановлено, що реалізація регіональної політики землекористування потребує формування відповідних механізмів прийняття рішень, спрямованих на усунення існуючих диспропорцій сучасного використання землі. Визначені оптимальні пропорції співвідношення земельних угідь, ураховуючи екологічні, економічні, соціальні та ін. регіональні особливості, що є фундаментальним заходом до формування сприятливого територіального середовища як основи регіонального розвитку.

Апробація запропонованого підходу дозволяє вдосконалити територіальний і внутрішньогосподарський землеустрій, реалізувати науково обґрунтовані принципи планування використання земель й управління земельним фондом.

Розроблена модель формування оптимальної структури розподілу земельного фонду, на основі якої запропоновані напрями розробки нормативно-технічної документації для визначення еколого-економічного обґрунтування доцільності окремих видів господарської діяльності, удосконалення методології та методики оптимізації землекористування в сучасних умовах.

ВИСНОВКИ

У результаті дослідження питань формування кадастрового забезпечення землекористування на основі обґрунтування теоретико-методичних положень

створення і функціонування базових процесів використання земельних ресурсів, включаючи дослідження сутності кадастрового процесу, його реальних об'єктів та відображення їх просторово-якісних характеристик, а також принципів регулювання сучасного землекористування отримані наступні висновки й пропозиції:

1. Установлено, що в умовах трансформаційних процесів України загострилася проблеми економічного використання і відтворення природних ресурсів. Перманентні ринкові зміни, докорінна перебудова соціально-економічної структури суспільства впливають на формування й реалізацію земельних відносин, управління земельними ресурсами й організацію раціонального їх використання, землевпорядкування і земельного кадастру. Крім того, у цих умовах зростає роль державного земельного кадастру, оскільки він є інформаційно-аналітичною базою для ефективного управління земельними ресурсами, ведення земельної статистики, землеустрою, регулювання земельних відносин, підтримки податкової та інвестиційної політики держави, розвитку ринку землі й обґрунтування розмірів плати за землю. Наявність детальної характеристики стану земельного фонду дозволяє визначити заходи щодо раціонального використання земель з урахуванням особливостей регіонального розвитку України.

2. У результаті дослідження з'ясовані сутнісні характеристики економічної оцінки землі, спрямованої на отримання економічного ефекту від використання різних за якістю земель, природних, економічних, соціальних, екологічних й інших регіональних особливостей. Установлено, що систематизація земельно-кадастрових відомостей потрібна для цілеспрямованого використання їх у виробничій діяльності власників землі і землекористувачів, а також для державного управління земельними ресурсами. Економічні чинники переважно мають вплив на результати загальної оцінки земель.

3. Визначено, що в сучасних економічних умовах необхідно переосмислити підходи щодо формування й використання механізмів прийняття рішень до структури розподілу земельного фонду, ураховуючи особливості територіального положенням України, провідну роль земельного фонду як одного з важливих ресурсів держави, що виступає первинним чинником виробництва і своєрідним фундаментом регіонального розвитку.

4. У результаті аналізу регіональних особливостей і наслідків зазначено, що зростання частки у структурі землекористування видів діяльності негативно впливає на якість і можливість відтворення землі. У цьому контексті слід відмітити, що негативний антропогенний вплив на зміну структури землекористування здійснюють чинники ринкової кон'юнктури, унаслідок чого регіональні земельні ресурси знаходяться під значним господарським навантаженням.

5. На основі дослідження здійснено розрахунок оптимального варіанту структури землекористування з урахуванням взаємозв'язків між основними показниками регіонального розвитку і положень сучасної концепції економічного районування, що полягає у визнанні диференціації його цільової функції. Виявлено, що при обґрунтуванні схем районування потрібно враховувати не лише умови районування (зонування), а й об'єктивні особливості, актуальні завдання управління соціально-економічним розвитком регіону.

6. Розроблено модель формування оптимальної структури розподілу земельного фонду, на основі якої пропонується встановлювати причинно-наслідкові зв'язки між показниками розподілу земельних ресурсів за видами господарської діяльності або функціонального призначення, результати використання якої дозволять удосконалити нормативно-технічну документацію для визначення еколого-економічного обґрунтування доцільності окремих видів господарської діяльності, уточнення методології та методики оптимізації землекористування в сучасних умовах.

Список опублікованих праць за темою дисертації

Наукові праці, в яких опубліковано основні наукові результати дисертації:

1. Аксьонова С.В. Теоретико-методологічні основи державного земельного кадастру / С.В. Аксьонова // Науковий вісник Полтавського національного технічного університету імені Юрія Кондратюка: Економіка і регіон № 1 (32) 2012 – С. 213-218.

2. Аксенова С.В. Анализ функционирования систем земельного кадастра Франции и Великобритании / С.В. Аксенова // Комунальне господарство міст: Наук.-техн. сб. Вип. 96. – К. Техніка, 2010. – С. 487-491

3. Аксенова С.В. Современные экономические проблемы Украины и пути их решения / А.Л. Шутенко, С.В. Кравцова, С.В. Аксенова и др. // Комунальне господарство городов: науч.-техн. сб. Вып. 92. – К.: Техніка, 2010. – С. 160-176 (*особистий внесок автора: аналіз кризи банківської системи та її вплив на ринок нерухомості*).

4. Аксенова С.В. Комплексный историко-экономический анализ обеспечения экологической безопасности в Харьковской области и перспективы ее улучшения / Л.Н. Шутенко, С.В. Аксенова, Ю.И. Стрелец и др. // Комунальне господарство городов: науч.-техн. сб. Вып. 93. – К.: Техніка, 2010 – С. 67-85 (*особистий внесок автора: узагальнено закономірності екологічно незбалансованого землекористування у Харківській області*)

5. Аксенова С.В. Организация устойчивого развития регионов Украины на основе управления рисками общественного развития / С.В. Аксенова, А.А. Рябьев и др. // Комунальне господарство городов: науч.-техн. сб. Вып. 94. – К.: Техніка, 2010 – С. 242-246 (*особистий внесок автора: визначено чинники*

підвищення ефективності регіонального рівня управління ризиками суспільного розвитку).

Опубліковані праці апробаційного характеру:

6. Аксьонова С.В. До питання формування інвестиційної стратегії розвитку міста / С.В. Аксьонова // Матеріали VI міжнародної науково-практичної Інтернет-конференції «Устойчивое развитие городов. Управление проектами и программами городского и регионального развития» – Х.: ХНАГХ, 2008. – С.85-87.

7. Аксенова С.В. Инновационные принципы формирования систем развития жилищного строительства / В.В. Дымченко, Е.А. Карлова, С.В. Аксенова и др.// Сучасні проблеми і шляхи розвитку інноваційних процесів будівельної галузі. Матеріали міжнародної науково-практичної конференції. – Х.: ХНАМГ, 2009. – С.41-43.

8. Аксьонова С.В. Формування оптимальної структури землекористування відповідно до умов ринку / С.В. Аксьонова, К.Д. Горяїнова // Матеріали III всеукраїнської студентської наукової конференції «Устойчивое развитие городов» (75-й студентської науково-технічної конференції ХНАНГ) в 3-х ч./4.3. – Х.. ХНАНГ, 2010. – С. 149-150.

9. Аксьонова С.В. Організаційно-правові засади удосконалення земельних відносин і землеустрою / І. А. Дмитрук, С.В. Аксьонова //Матеріали III міжнародної науково-практичної конференції «Земельні ресурси і земельні відносини: стан, проблеми реформування, перспективи оптимізації» 13-17 червня 2011 р. м. Алушта. – С.139-141.

10. Аксенова С.В. Забезпечення сталого розвитку житлово-комунального господарства регіонів / Л. П. Вороновская, С.В. Аксенова // Матеріали XXXVI науково-технічної конференції викладачів, аспірантів і співробітників ХНАМГ 24-26 квітня 2012 р. м. Харків,– С.110-111.

Опубліковані праці, які додатково відображають наукові результати дисертації

11. Аксенова С.В. Теоретические основы формирования экономической модели рационального спроса на транспортные услуги в процессе стабилизации устойчивого развития городов / Л.Н. Шутенко, С.В. Аксенова и др.// Коммунальное хозяйство городов: науч.-техн. сб. Вып. 89. – К.: Техніка, 2009 – С. 3-25 *(особистий внесок автора: аналіз впливу будівництва на формування обсягу, напрямку та навантаження пасажирського транспорту).*

12. Аксенова С.В. Основные направления реализации резервов отраслевого энергоснабжения / С.В. Аксенова, Л.П. Вороновская, С.В. Бутник и др. // Науковий вісник будівництва. – Харків: ХДТУБА ХОТВ АБУ. – 2009. – № 56. – С. 164-169 *(особистий внесок автора: визначення дії структурних чинників енергозбереження на зміну пропорцій елементів продуктивних сил).*

АНОТАЦІЯ

Аксьонова С.В. Регіональний розвиток землекористування на основі земельного кадастру. – Рукопис.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.05 – розвиток продуктивних сил і регіональна економіка. – Харківська національна академія міського господарства. – Харків, 2011.

Дисертаційна робота присвячена формуванню кадастрового забезпечення землекористування на основі обґрунтування теоретико-методичних положень створення і функціонування базових процесів використання земельних ресурсів, включаючи дослідження сутності кадастрового процесу, його реальних об'єктів та відображення їх просторово-якісних характеристик, а також принципів регулювання сучасного землекористування.

У дисертаційній роботі досліджені питання створення інформаційно-оперативного забезпечення використання земельних ресурсів, які розглядаються в контексті обґрунтування умов формування ефективного землекористування. Розроблена модель формування оптимальної структури розподілу земельного фонду, на основі якої запропоновані напрями розробки нормативно-технічної документації для визначення еколого-економічного обґрунтування доцільності окремих видів господарської діяльності, удосконалення методології та методики оптимізації землекористування в сучасних умовах.

У праці запропоновано концепцію базових процесів землекористування як відображення всеохоплювальної діяльності з просторового забезпечення, регулювання і розвитку використання земельних ресурсів.

У дисертаційній роботі вдосконалено підхід і способи застосування комплексних кадастрових показників при господарському використанні земельних ресурсів; теоретичні основи базових процесів використання земельних ресурсів як єдиної системи заходів, що створюються життєвими потребами і реалізуються комплексною діяльністю з територіального формування, регулювання і розвитку землекористування; концепцію ефективного земельного законодавства та запропоновано пріоритетні напрями розвитку забезпечувальної інфраструктури в Україні.

Ключові слова: процеси землекористування, кадастр, земельно-кадастрові дані, землеустрій, стале землекористування регіонів.

АННОТАЦИЯ

Аксенова С.В. Региональное развитие землепользования на основе земельного кадастра.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук

по специальности 08.00.05 – развитие производительных сил и региональная экономика. – Харьковская национальная академия городского хозяйства. – Харьков, 2012.

Диссертация посвящена формированию кадастрового обеспечения землепользования на основе теоретико-методических положений и функционирования базовых процессов использования земельных ресурсов, включая исследования сущности кадастрового процесса, его реальных объектов и отображение их пространственно-качественных характеристик, а также принципов регулирования современного землепользования.

Детально проанализировано распределение и использование земельного фонда страны в целом и по регионам. Изучены статистические показатели материального производства, финансовой и социальной сферы. Выявлены тенденции, присущие всем регионам. Рассмотрена динамика структурных изменений исследуемого периода, с выявлением закономерностей нарушения оптимальных соотношений видов хозяйственной деятельности и функционального использования земель.

В диссертационной работе исследованы вопросы создания информационно-оперативного обеспечения использования земельных ресурсов, которые рассматриваются в контексте обоснования условий формирования эффективного землепользования.

В работе предложена концепция базовых процессов землепользования и как отражение всеобъемлющей деятельности по пространственному обеспечению, управлению и развитию использования земельных ресурсов.

Разработан механизм принятия решений, направленных на устранение диспропорций современного землепользования.

В диссертационной работе усовершенствован подход и способы применения комплексных кадастровых показателей при хозяйственном использовании земельных ресурсов; теоретические основы базовых процессов использования земельных ресурсов как единой системы мер, создаваемых жизненными потребностями и реализованных комплексной деятельностью по территориальному формированию, управлению и развитию землепользования; концепции эффективного земельного законодательства, предложены приоритетные направления развития обеспечительной инфраструктуры в Украине.

Ключевые слова: процессы землепользования, кадастр, земельно-кадастровые данные, землеустройство, устойчивый, землепользование регионов.

ANNOTATION

Aksyonova S.V. Regional development of land-tenure is on the basis of the landed cadastre. – Manuscript.

Dissertation on the receipt of scientific degree of candidate of economic sciences after specialty 08.00.05 is development of productive forces and regional economy. – It is the Kharkiv national academy of municipal economy – Kharkiv, 2012.

The thesis is devoted to the creation of cadastral land use through the development of theoretical issues of creation and functioning of basic processes of land resources, including research nature of the cadastral process, its real objects and display their spatial quality characteristics and principles of modern land use regulation.

In the thesis on the creation of operational information and land use are discussed in the context of justification of the conditions of effective land use.

The paper presents the concept of the basic processes of land use as a comprehensive reflection of the spatial provision, management and development of land resources.

The thesis improved approach and methods of application of comprehensive inventory of indicators of economic use of land resources, theoretical foundations of basic processes of land resources as a single system of measures that created life needs and implemented complex activities in territorial formation, management and development of land use, the concept of effective land legislation and proposed priorities for the development of secured infrastructure in Ukraine.

Keywords: processes of land use, cadastre, land and cadastral data, land management, sustainable land use regions.

АКСЬОНОВА СВІТЛАНА ВІТАЛІЇВНА

**РЕГІОНАЛЬНИЙ РОЗВИТОК ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ НА
ОСНОВІ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ**

08.00.05 – розвиток продуктивних сил і регіональна економіка

Автореферат
дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата економічних наук

Відповідальний за випуск:

д.т.н., проф. В.І. Торкатюк

Підп. до друку 16.05.2012
Друк на різнографі
Зам. № 8093

Формат 60x84 1/16
Ум. друк. арк. 0,9.
Тираж 100 пр.

Видавець і виготовлювач:
Харківська національна академія міського господарства,
вул. Революції, 12, Харків, 61002
Електронна адреса: rectorat@ksame.kharkov.ua
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи:
ДК № 4064 від 12.05.2012