

ЧОРНОМОРСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ПЕТРА МОГИЛИ
ІНСТИТУТ ДЕРЖАВНОГО УПРАВЛІННЯ
Кафедра публічного управління та адміністрування

Острижнюк Анна Михайлівна

**ДЕРЖАВНА ПОЛІТИКА В СФЕРІ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ
РЕСУРСАМИ**

Спеціальність: 281 Публічне управління та адміністрування

АВТОРЕФЕРАТ

магістерської роботи на здобуття наукового ступеня
магістра публічного управління

Миколаїв – 2020

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Земля як основа життєдіяльності громадян, функціонування економіки і частина національного багатства має особливі властивості. Вона не старіє й не піддається зносу, а значить, не підлягає індексації в сторону здешевлення. Земельні ресурси мають ряд особливостей, які безпосереднім чином впливають на необхідність державного регулювання земельними взаємовідносинами. Даними особливостями є: обмеженість, довговічність, багатофункціональність, унікальність, обмеженість у використанні.

Земельні ресурси поряд з місцевими фінансами складають економічну основу місцевого самоврядування. Питання формування ефективного управління та розпорядження земельних ділянок є пріоритетними на всіх рівнях, в першу чергу, як джерело доходів бюджету і спосіб розвитку інвестиційної привабливості території.

Державна політика безпосередньо формує стратегічні напрямки розвитку регіонів, муніципальних утворень на основі ефективного використання наявних земельних ресурсів. Земельні ресурси мають високу корисність та встановлену цінність, а значить й вартість.

В умовах існуючого різноманіття форм власності й розвитку конкурентного ринку нерухомості, стає актуальним питання про дані кадастрової вартості будь-якого об'єкта нерухомості. Кадастрова вартість – це розрахункова величина, встановлена в процесі державної кадастрової оцінки. Відповідно до чинного законодавства державна кадастрова оцінка земель проводиться для цілей оподаткування, визначення орендної плати за земельну ділянку, яка перебуває у державній або муніципальній власності й для розрахунку викупної вартості об'єкта нерухомості. Оцінці підлягає величезна кількість об'єктів. Оскільки індивідуальна оцінка такої кількості об'єктів була б надмірно витратна з точки зору часу і фінансів, то для обчислення кадастрової вартості використовується метод масової оцінки, який заснований на тих же підходах, що й індивідуальна оцінка, але використовуються для полегшення процесу методів прикладної математичної статистики. Крім того, для такої оцінки в якості ціноутворюючих факторів беруться великі, типові й постійні ознаки (наприклад, вид дозволеного використання і цільове призначення), характерні для великої кількості об'єктів, та ігноруються більш дрібні й такі індивідуальні характеристики об'єкта, що рідко зустрічаються.

Учасники ринку нерухомості зацікавлені в економічно обґрунтованій оцінці свого нерухомого майна. І на сьогодні існує ряд проблем, які стосуються питань державної кадастрової оцінки й підвищення якості та достовірності такої оцінки. Пошук шляхів вирішення таких проблем має велике значення в практиці застосування користувачами результатів кадастрової оцінки, в тому числі інвесторами при приватизації підприємств, платниками майнових податків, нотаріусами при проведенні операцій з нерухомістю, орендарям нерухомості, а також тими, хто планує викупувати земельні ділянки. Це важливо і в цілому як фактор фінансової стійкості території та держави в цілому.

Теоретичною основою дослідження стали фундаментальні праці вітчизняних і зарубіжних вчених в галузі управління земельними ресурсами, муніципального менеджменту, муніципальних фінансів, оціночної діяльності, кадастрової оцінки, статистики, серед яких можна відзначити: Г. Барабашева, І. Василенко, А. Вороніну, А. Гладишеву, Д. Іваненко, Дж. Фрідмена, Г. Харіссона, В. Горлачука, О. Лазареву, І. Песчанську та інших вчених й практиків.

Нормативно-правова база дослідження: Земельний, Податковий, Цивільний кодекси України; Закони України та міжнародні нормативно-правові акти щодо земельних взаємовідносин.

Однак незважаючи на істотну наукову та методологічну базу для дослідження, в світовій і особливо у вітчизняній науці досі відсутня цілісна концепція формування механізму регулювання земельних взаємовідносин та функціонування державної земельної політики.

Об'єктом дослідження – є державна політика в сфері управління земельними ресурсами.

Предметом дослідження – є система управління земельними ресурсами.

Метою дослідження є розробка заходів щодо вдосконалення управління земельними ресурсами з врахуванням інтересів власника й потенційних інвесторів.

Для реалізації даної мети поставлені такі **завдання**:

- визначити сутнісну характеристику інституту земельних взаємовідносин та кадастрової оцінки;
- сформулювати мету, принципи та методи управління земельними ресурсами;
- виявити проблеми управління земельними ресурсами;
- запропонувати шляхи вдосконалення управління земельними ресурсами з точки зору інвестиційного потенціалу та справедливої оцінки вартості земельних ділянок.

Методи дослідження. Методологія дослідження побудована переважно на аналізі та синтезі концепцій управління земельними ресурсами та регулювання земельних взаємовідносин, еволюції інституту приватної власності на землю і ролі суспільства в ній. Дослідження ринку землі проведено на основі положень, що складаються у вітчизняній науці з досвіду і в порівнянні з європейськими школами й теоріями. На основі базового системного підходу щодо дослідження поставлених проблем і завдань застосовувався комплексний інструментарно-методичний апарат, що включає структурні, порівняльні методи аналізу, графічну і табличну інтерпретацію, експертну оцінку і логічні висновки. Використання даних інструментів і методів дослідження послужило забезпеченням достовірності та об'єктивності оцінок і доказовості висновків в дослідженні.

Наукова новизна одержаних результатів полягає у тому, що: ефективне управління земельними взаємовідносинами передбачає наявність відповідних інституційних основ і чітко розробленої концептуальної, методологічної та нормативно-правової бази; при реалізації управління земельними ресурсами необхідно враховувати такі фактори як: соціально-економічна ситуація в країні, можливості держави, національні особливості; методи, які застосовуються при управлінні земельними ресурсами, повинні бути науково обґрунтовані; результатом ефективного управління земельними ресурсами має стати збільшення доходів бюджетів всіх рівнів.

вперше

здійснено визначення земельних ресурсів, що дозволило визначити їх цінність не тільки як місця проживання людей, а й як основного джерела доходів, як громадян, так і бюджетів;

удосконалено

в процесі вивчення теоретичних основ управління земельними ресурсами виявлені учасники земельних взаємовідносин, мета, принципи та методи управління земельними ресурсами;

дістало подальшого розвитку

виявлені сильні та слабкі сторони державної політики, а також можливості й загрози, які безпосереднім чином впливають на систему управління земельними ресурсами;

основні рекомендації щодо вдосконалення управління земельними ресурсами в інтересах муніципального освіти, власників земельних ресурсів і потенційних інвесторів.

Апробація. Матеріали магістерської роботи стали підґрунтям для написання тез доповідей на конференцію «Могілянські читання-2020» на тему «Кадастрова оцінка земель: етапи, цілі та особливості».

Практичне значення. Практичне значення дослідження полягає в розробці ефективного підходу щодо управління земельними ресурсами на основі поєднання інтересів власника земельних ресурсів, потенційних інвесторів, а також населення відповідного утворення. Зазначений підхід дозволить органам влади не тільки використовувати фіскальну функцію переоцінки вартості землі й нерухомого майна муніципальних утворень (це екстенсивний розвиток), але і підвищити доходи бюджету за рахунок зростання інвестиційної привабливості та більшого охоплення наявних територій підприємцями (це найбільш ефективний, інтенсивний розвиток земельних взаємовідносин).

Структура та обсяг роботи. Магістерська робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків та списку використаної літератури. Загальний обсяг роботи складає 100 сторінок, із них 80 сторінок основного тексту.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ МАГІСТЕРСЬКОЇ РОБОТИ

У вступі обґрунтовано актуальність теми, сформульовано мету та основні завдання, об'єкт і предмет, методи дослідження, висвітлено наукову новизну і практичне значення виконаної роботи. Наведено результати апробації основних положень та особистий внесок автора дослідження.

У першому розділі «Теоретичні підходи щодо державної політики управління земельними ресурсами» висвітлено теоретичні підходи в дослідженні державної політики в сфері земельних взаємовідносин, державного контролю й нагляду у вказаній сфері, охарактеризовано особливості здійснення кадастрової оцінки земель в Україні та досліджено особливості ефективності використання земельних ресурсів.

Підрозділ 1.1. «Земельні ресурси в системі земельних взаємовідносин» присвячений теоретичному аспекту дослідження даного питання.

Наголошено, що земельними взаємовідносинами є відносини щодо володіння, розпорядження, контролю та охорони земель. Землі можуть бути розподілені за різними категоріями відповідно до їхнього цільового призначення. учасниками земельних взаємовідносин є держава, муніципальні утворення, а також громадяни та юридичні особи. На землю поширюються права власності, право оренди, застави, приватний і публічний сервітути та інші речові й зобов'язальні права. Земельні взаємовідносини повинні бути суворо регламентовані нормами Конституції, Земельним та Цивільним кодексами, вітчизняними законами й іншими нормативно-правовими актами.

На сьогодні, на етапі формування нової системи економічних взаємовідносин, формування нової моделі економічного розвитку, визначальним фактором економічного зростання є земельні взаємовідносини. Разом з тим в даний час концептуальні питання

розвитку земельних взаємовідносин в державі та регіонах потребують уточнення відповідно до вимог ефективного зростання економіки. До сих пір в Україні відсутні серйозні фундаментальні теоретичні дослідження з управління земельними взаємовідносинами та обґрунтуванню державної земельної політики. У вітчизняній науці немає єдиного підходу до розуміння ролі землі в розвитку території. «Земля» традиційно розглядається в науці як просторовий базис – основа географічного розуміння соціально-економічних процесів, що відбуваються на території. Тим часом «земля» може і повинна розумітися як сукупність земельних ділянок – державно-організованої системи, що дозволяє забезпечити досягнення цілей розвитку території. Саме таке розуміння лежить в руслі концепції вивчення закономірностей територіальної організації суспільства і необхідності її удосконалення, як подальшої реалізації системного підходу в земельних взаємовідносинах.

У підрозділі 1.2. *«Система кадастрової оцінки та обліку як основа економічного управління земельними ресурсами та оцінка ефективності їх використання»* розкрито особливості підходів до здійснення кадастрової оцінки та обґрунтовано її економічну особливість.

Встановлено, що завдяки реалізації державної кадастрової оцінки, держава може найбільш ефективно використовувати земельні ресурси і управляти ними, а також державна кадастрова оцінка дозволяє побачити фактичні ціни вартості земель на території країни. Кадастрова вартість є інструментом ефективного управління земельними ресурсами, оскільки вона є базисом для розрахунку сум земельного податку, а також викупної вартості й орендних платежів за користування земельною ділянкою, які виступають джерелами поповнення бюджетів.

Питання щодо кадастрової оцінки та ефективного використання земельної ділянки – це питання, яке потребує всебічного обґрунтування. Кінцевим показником, який визначає економічну ефективність, є прибутковість. Прибутковість земельної ділянки – фінальна, цільова частина кадастрової оцінки ефективності використання (враховується як похідна від ренти). Разом з тим, інтегральним показником використання землі є її вартість, що включає оцінку різних видів діяльності. Зазвичай підвищення ефективності функціонування, зокрема, міських земель, супроводжує безпосередньо збільшення вартості земельних ділянок.

Зроблено висновок, що таке збільшення може розглядатися як одна з головних цілей стратегічного планування використання земельних ресурсів, оскільки збільшує ренту від використання землі. Збільшення вартості насамперед забезпечує підвищення капіталізації та зменшення питомої ваги використання території. Ефективне кадастрове оцінювання та управління вартістю являє собою серйозну можливість для держави забезпечити максимальну віддачу від наявних земельних ресурсів.

У другому розділі *«Аналіз проблем та оцінка ефективності управління земельними ресурсами»* проаналізовано національні передумови реформи СОЗ, висвітлено проблеми функціонування контрольно-наглядової діяльності в Україні, досліджено особливості оцінювання контрольно-наглядової діяльності відповідної сфери.

У підрозділі 2.1. *«Аналіз та оцінка ефективності управління земельними ресурсами»* вказано, що пошук шляхів раціонального використання майнового та земельного потенціалу в умовах складних процесів формування ринкової економіки – це не тільки складне завдання, але і величезна відповідальність, покладена на відповідні управління майном і земельними взаємовідносинами.

Наголошено, що земельні ресурси – потужний фактор економічного та соціального розвитку, але, на жаль, земельний потенціал сьогодні використовується недостатньо ефективно. Є ряд питань таких як питання розмежування власності на землю, категорійності земель, необхідності формування єдиного інформаційного ресурсу про земельні ділянки, умови надання земельних ділянок у власність та оренду, використання землі для будівництва житла, які вимагають пильної уваги і вирішення з боку органів державної влади та ОМС. Закон закріпив, що можна передати у власність не тільки землі, але і окремі земельні ділянки, проте, за якими критеріями їх розрізняти, не роз'яснюється, що призводить до виникнення ще більшої кількості питань без відповідей.

Зроблено висновок, що земля в нашій країні користується підвищеним попитом, багато громадян, організації та компанії прагнуть до придбання землі та їх не відлякує навіть необґрунтований бюрократизм чиновників, відсутність інформації про вільні землі та справді гігантські терміни від трьох і більше років, необхідні для її придбання. Така ситуація, безумовно, гальмує процес залучення земельних ресурсів в господарський оборот та істотно знижує можливі бюджетні надходження за землекористування. В результаті земля залишається нереалізованою та не працює на повну силу. Свавілья і корумпованість чиновників гасять, гальмують повноцінний розвиток земельних взаємовідносин в нашій країні. І, як наслідок, сповільнюється просування держави в цілому.

У підрозділі 2.2. «Оцінка сучасної ситуації в сфері державної кадастрової оцінки земельних ресурсів» зазначено, що питання про межі застосування методів масової оцінки при проведенні державної кадастрової оцінки істотний, оскільки саме методи масової оцінки є найбільш переважними державою, тому що проведення індивідуальної оцінки з метою оподаткування і розрахунку орендних платежів недоцільно в силу своєї високої вартості.

Виникла необхідність в ухваленні додаткових заходів, усунення бар'єрів, які заважають громадянам вільно й без тяганини одержувати земельні ділянки, і користуватися ними. Одним з кроків щодо усунення адміністративних бар'єрів є прискорення процесу розмежування власності на землю. В даний час не завершений процес визначення територій, що підлягають резервуванню для державних потреб і наданих в користування державним органам влади та ОМС. Великий обсяг земель елементарно простоє через відсутність належного оформлення. Частина земель відноситься до різних відомств та міністерств, й неефективно використовуються або взагалі не використовуються.

У третьому розділі «Основні напрями вдосконалення управління земельними ресурсами» наголошено, що перехід України до інноваційного типу розвитку потребує вдосконалення існуючих й розробки нових механізмів залучення приватних вітчизняних а також іноземних інвестицій. При цьому проблема ефективного використання земельних ресурсів, які є національним багатством країни, в нових умовах безпосередньо пов'язана з підвищенням їхньої інвестиційної привабливості для всіх форм капіталу, готового брати участь в інноваційних проектах. У зв'язку з цим земельні ресурси взаємопов'язано розглядаються і як об'єкт інвестиційних вкладень, і як складова частина механізму залучення капіталу в інноваційну діяльність.

У підрозділі 3.1. «Напрями підвищення інвестиційної привабливості та ефективності управління земельними ресурсами» визначено, що земля перетворилася в нашій країні в ресурс, використання якого приносить великі доходи, загострилися

проблеми, пов'язані з можливістю перерозподіляти землі та отримувати високу ренту. Кожна зацікавлена сторона бажає монополізувати її використання й витягувати «сверхвигоди». Прибутковість неправомірно стає основним критерієм вибору варіантів використання земельних ресурсів. У той же час в силу стратегічної значущості земельних ресурсів суспільство зацікавлене в строгому контролі за їх ефективними використанням. Як наслідок цього, говорити про привабливість земельної ділянки необхідно для кожного потенційного інвестора з урахуванням громадських інтересів. В даний час, виходячи з нових реалій вітчизняної економіки, необхідно теоретично розробляти й апробувати на практиці нові методологічні підходи щодо формування системи підвищення інноваційно-інвестиційного потенціалу земельних ресурсів, яка могла б стати основою підвищення привабливості землі. На наш погляд, в основі методів державного регулювання залучення інвесторів до використання різних категорій земельних ресурсів повинен лежати підхід до землі як до частини національного багатства (з властивою їй характеристикою обмеженості, не відтворюваності, унікальності земельних ресурсів в системі відтворення національного багатства), що використовується переважно для інноваційного розвитку економіки.

Зроблено висновок, що виявлені особливості використання земельних ресурсів під час переходу економіки на інноваційний шлях розвитку вказують на те, що землекористування ефективно лише за умови перетворення земельних взаємовідносин в фактор впливу на економічне зростання і соціально-економічний розвиток територій. Комплексний розвиток територій вимагає розробки інноваційно-інвестиційних програм; механізмів пільгового використання територій, що стимулюють залучення приватних інвестицій в проекти інноваційної інфраструктури різного рівня в залежності від належності земельної ділянки, на якому вони будуть розташовані державний, регіональний, місцевий; сукупності законодавчо та інституційно закріплених правил, які формують систему державного управління земельними ресурсами, що мінімізувала витрати інвесторів в частині витрат на землекористування.

У підрозділі 3.2. «Заходи щодо вдосконалення державної земельної політики та кадастрової оцінки земель» наголошено, що на сьогодні ринок землі продовжує активно розвиватися. У зв'язку з цим одними з головних стають питання, які тісно пов'язані з удосконаленням системи управління земельними ресурсами на основі збільшення інвестиційної привабливості земель. Система управління земельними ресурсами включає в себе, крім іншого, механізми залучення інвестицій у використання земельних ресурсів з метою збільшення їх ефективності.

Зроблено висновок, що, по-перше, система регулювання земельних взаємовідносин, що лежить в основі земельної політики держави, повинна поєднувати в собі як елементи ринкового саморегулювання, так і цілеспрямоване державне управління за допомогою адекватних механізмів. У зв'язку з цим на перший план виходить пошук оптимального співвідношення економічних і адміністративних методів регулювання з урахуванням узгодження поточного і довгострокового ефекту.

Друге. Вирішення проблеми власності на землю в кінцевому економічному підсумку зводиться не стільки до того, яка з форм власності повинна отримати перевагу, скільки до встановлення їх оптимального співвідношення. Політика формування ефективної системи управління землекористуванням повинна бути спрямована на розширення різноманіття форм власності. Межі приватної власності на землю повинні визначатися, з одного боку, можливостями власника реалізувати своє право на землю більш ефективно, ніж при

інших формах, з іншого – жорсткими правовими рамками, що обмежують нанесення соціальної шкоди населенню.

Головна мета регулювання земельних взаємовідносин – зростання ефективності використання ресурсів, витяг максимальних доходів.

Вирішення цього завдання вимагає:

- реформування систем управління, обслуговування та фінансування в цій сфері;
- розвитку інфраструктури ринку;
- вдосконалення законодавчої бази;
- розвитку системи довгострокового земельного іпотечного кредитування.

Створення регульованого державою земельного ринку різних форм власності (державної, муніципальної, приватної), що поєднує інтереси всіх суб'єктів земельних взаємовідносин, має служити в першу чергу громадським інтересам. У цьому випадку потенціал земельних ресурсів буде задіяний повною мірою.

Запропоновані заходи спрямовані на отримання достовірних результатів і рекомендуються до застосування, з метою ефективного управління нерухомістю, в тому числі її оподаткування.

Невідкладна реалізація цих рекомендацій потрібна для того, щоб результати оцінки земель різних категорій відображали реальну ринкову ситуацію, відповідали інтересам і потребам суспільства, сприяли розвитку різних форм господарської діяльності, підприємництва та в цілому інституту приватної власності на землю.

ВИСНОВКИ

Державна земельна політика як елемент державного управління складається з ряду ключових чинників ефективного використання землі в державі, які формують її структуру, що і призводить до підвищення прибутковості на відповідній території: вдосконалення законодавчої та нормативної бази розпорядження землею; розподіл повноважень з управління земельними ресурсами; забезпечення адекватних рентних взаємовідносин; забезпечення залучення інвестицій до земельного майнового комплексу. Проблеми управління територіями та земельними взаємовідносинами в цьому випадку багато в чому співвідносяться з необхідністю врахування реальної прибутковості землі, оскільки територіальні пропорції «всередині» регіону, міста складаються із сукупності тих чи інших земельних ділянок, що мають різну вартість і прибутковість, і визначають відповідну регіональну політику, спрямовану на вирішення всього комплексу проблем території.

В результаті проведеного дослідження було зроблено наступні висновки.

1. Сформульовано поняття земельних взаємовідносин та земельних ресурсів. Земельні взаємовідносини – це відносини щодо володіння, користування, розпорядження і охорони земельних ресурсів як основи життя і діяльності народів, що проживають на відповідній території. До складу земельних ресурсів входять: землі сільськогосподарського призначення; землі населених пунктів; землі промисловості, енергетики, транспорту, зв'язку, радіомовлення, телебачення, інформатики; землі для забезпечення космічної діяльності, землі оборони, безпеки і землі іншого спеціального призначення; землі особливо охоронюваних територій і об'єктів; землі лісового фонду; землі водного фонду; землі запасу.

Визначено поняття кадастрової вартості об'єкта нерухомості. Кадастрова вартість земельної ділянки – це розрахункова величина, яка відображає уявлення про цінності (корисності) земельної ділянки під час її використання. Виявлено і сформульовано цілі кадастрової оцінки як основного елемента державної політики в сфері управління земельними ресурсами:

- правова, яка полягає в державній реєстрації прав та угод з об'єктами нерухомості, а також правовий захист власників.
- економічна, яка полягає у встановленні бази оподаткування, ставок податку на нерухомість, величини орендних платежів і компенсаційних виплат при вилученні землі.
- інформаційна, яка полягає в інформуванні зацікавлених осіб про вартість об'єктів нерухомості.
- управлінська, яка складається з оцінки ефективності існуючого функціонального використання території.

2. Земельний фонд є одним з об'єктів державної власності, на які так само поширюється державна політика в галузі управління власністю. Метою управління земельними ресурсами є потреба в створенні та забезпеченні функціонування системи земельних взаємовідносин та землекористування, що надасть змогу повною мірою задовольняти існуючі та нагальні потреби суспільства, що є пов'язаними з використанням землі. Зважаючи на мету, формуються цілі щодо управління земельним фондом, які поділяються на стратегічні та тактичні. Стратегічні цілі: захист інтересів суспільства і безпеки держави; забезпечення схоронності, раціонального використання земельного фонду тощо. Тактичні цілі: збільшення доходів відповідних бюджетів на основі ефективного управління державною землею; оптимізація структури земельних ресурсів в інтересах забезпечення стійких передумов для економічного зростання. Для досягнення цих цілей в галузі управління земельними ресурсами державні органи влади повинні вирішити такі завдання: повна інвентаризація земельних ресурсів державної та муніципальної власності; розробка та реалізація системи обліку земельних ресурсів і оформлення прав на них; забезпечення контролю використання і збереження державного земельного фонду, а також контролю діяльності осіб, що залучаються в якості керуючих тощо. Дані завдання лежать в основі принципів управління державним земельним фондом (законність, підзвітність, ефективність тощо) і є пріоритетними для всіх державних органів виконавчої влади в галузі управління земельними ресурсами.

Ефективна реалізація мети, завдань та принципів управління земельними ресурсами є передумовою ефективної державної земельної політики.

3. На сьогодні було виявлено такі проблеми управління земельними ресурсами:

- неефективна діяльність державних органів влади та ОМС щодо надання в оренду земель, що призводить до наявності заборгованості по орендній платі;
- недоотримання розмірів доходів від реалізації земельних ділянок, для будівництва нових підприємств в основному з причин інфраструктурної недоробки;
- відсутність постійного моніторингу майна і земель;
- невідповідності кадастрової та ринкової вартості земельних ділянок, що веде до негативних фінансово-економічних і правових наслідків, знижує привабливість інвестицій в земельні ресурси;
- відсутність програм щодо реалізації порушених земель і їх відновлення, а також раціонального використання;

– наявність слабкої інформаційної бази в мережі Інтернет.

4. З метою вдосконалення управління земельними взаємовідносинами запропоновані наступні заходи:

1. Прийняття Постанови про встановлення єдиного розміру штрафних санкцій за несвоєчасну орендну плату за землю, розмір санкцій затвердити на законодавчому рівні.

2. Для збільшення доходів бюджету і реалізації земельних ділянок рекомендується:

– переглянути ціни на пропоновані ділянки з урахуванням високої вартості інфраструктурних вкладень;

– запропонувати детальний інвестиційний план для реалізації даних об'єктів;

– створити податкові пільги інвесторам, які беруть участь в соціально-економічно значущих для території проектах.

3. Організувати моніторинг земель на постійній основі. Здійснення моніторингу земель повинно здійснюватися у вигляді комплексу організаційних заходів і технологічних процедур, що включають:

– своєчасне отримання достовірної та актуальної вихідної інформації про стан і використання земель;

– підготовку результатів вихідної інформації для користувачів.

4. Розробити новий програмний продукт ведення реєстру, з можливістю внесення додаткових відомостей, таких як:

– дані про державну реєстрацію;

– дані про всі зміни кадастрової вартості та причини цих змін;

– відомості про оренду, заставу, арешти;

– дані правовстановлюючих документів на об'єкти.

5. Забезпечення користувачів державних і муніципальних послуг для оформлення земельних взаємовідносин необхідною інформацією. Дана інформація повинна бути розміщена і підтримуватися на актуальному рівні.

Крім того, з метою підвищення інвестиційної привабливості та залучення покупців земельних ділянок, рекомендовано створення розділу «Інвестиційні можливості» безпосередньо на сайті Держгеокадастру, з наданням повної інформації про земельні ділянки, потенціал району інфраструктури, можливості та умови оренди.

6. Розвивати і покращувати державно-приватне партнерство з використання порушених, заражених земель, надаючи вигідні умови для приватних партнерів.

В результаті впровадження і функціонування запропонованої системи управління земельними ресурсами очікується наступне:

– збільшення попиту на земельну власність і як наслідок збільшення податкових і неподаткових доходів бюджету;

– підвищення збирання орендних платежів за рахунок збільшення кількості земель, що здаються в оренду;

– підвищення задоволеності замовників державних і муніципальних послуг із земельних питань, внаслідок зростання ефективності роботи Держгеокадастру;

– підвищення інвестиційної привабливості міста, району, території;

– підвищення соціальної задоволеності;

– підвищення доходів до бюджетів;

– скорочення дефіциту бюджетів.

Сформульований підхід дозволить органам влади реалізувати концепцію

інтенсивного розвитку земельних взаємовідносин, підвищивши доходи відповідних бюджету за рахунок зростання інвестиційної привабливості та збільшення попиту на нерухоме майно з боку підприємців.

Анотація

В успішній реалізації комплексу заходів щодо підвищення ефективності функціонування економіки виключно важливе значення має об'єктивна оцінка факторів виробництва, і в першу чергу землі як головного засобу виробництва в сільському господарстві. Об'єктивна її оцінка на будь-якому рівні господарювання та за будь-якої форми повинна служити передумовою обґрунтування напрямів удосконалення всіх елементів економічного механізму, відправною точкою пошуку резервів і підвищенням його ефективності.

У процесі вивчення теоретичних основ управління земельними ресурсами виявлені учасники земельних взаємовідносин, мета, принципи та методи управління земельними ресурсами на державному, регіональному та місцевому рівнях.

Доведено, що державна земельна політика як елемент державного управління складається з ряду ключових чинників ефективного використання землі в державі, які формують її структуру, що і призводить до підвищення прибутковості на відповідній території: вдосконалення законодавчої та нормативної бази розпорядження землею; розподіл повноважень з управління земельними ресурсами; забезпечення адекватних рентних взаємовідносин; забезпечення залучення інвестицій до земельного майнового комплексу.

В результаті комплексного аналізу управління земельними ресурсами виявлено сильні та слабкі сторони системи управління, а також можливості й загрози, які безпосереднім чином впливають на систему управління земельними ресурсами.

У роботі сформульовані основні рекомендації щодо вдосконалення управління земельними ресурсами в інтересах мешканців територій, власників земельних ресурсів і потенційних інвесторів.

Встановлено, що результатом ефективного управління земельними ресурсами буде збільшення доходів відповідного бюджету відповідно до сценарію інтенсивного економічного розвитку.

Ключові слова: земля, земельні ресурси, земельні відносини, земельна політика, управління земельними ресурсами, ринок землі, кадастр, кадастрова оцінка.

Annotation

In the successful implementation of a set of measures to improve the efficiency of the economy is extremely important objective assessment of factors of production, and especially land as the main means of production in agriculture. Its objective assessment at any level of management and in any form should serve as a prerequisite for substantiating the areas of improvement of all elements of the economic mechanism, the starting point for finding reserves and increase its efficiency.

In the process of studying the theoretical foundations of land management, the participants of land relations, purpose, principles and methods of land management at the state, regional and local levels are identified.

It is proved that the state land policy as an element of public administration consists of a number of key factors of efficient land use in the state, which form its structure, which leads to

increased profitability in the relevant territory: improving the legislative and regulatory framework for land management; distribution of powers for land resources management; ensuring adequate rental relationships; ensuring the attraction of investments in the land property complex.

As a result of a comprehensive analysis of land management, the strengths and weaknesses of the management system, as well as opportunities and threats that directly affect the land management system.

The paper formulates the main recommendations for improving land management in the interests of residents, landowners and potential investors.

It is established that the result of effective land management will be an increase in the revenues of the budget in accordance with the scenario of intensive economic development.

Key words: land, land resources, land relations, land policy, land resources management, land market, cadastre, cadastral assessment.