

УДК 502.33 : 332.3 : 911.37
JEL Classification Q5

Лобанова Оксана
асистент кафедри геодезії та землеустрою
Подільський державний аграрно-технічний університет
м. Кам'янець-Подільський, Україна
E-mail: lobanova_ksanochka@mail.ua

ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СТАЛОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ В НАСЕЛЕНИХ ПУНКТАХ

Анотація

Вступ. В умовах реформування земельних відносин спрямованих на поєднання принципів економічного розвитку та дотримання екологічних вимог, питання організації сталого використання земель населених пунктів є складовою частиною державної політики, що підкреслює необхідність обґрунтування системи землекористування.

Методи. Методологічною основою дослідження є загальнотеоретичні методи наукового пізнання, фундаментальні положення та принципи економіки природокористування і землекористування, економіки сільського господарства.

Результати. Обґрунтовано теоретичні основи дослідження поняття земель населених пунктів, а також напрями регулювання земельних відносин в населених пунктах. Визначено основні еколого-економічні особливості землекористування в населених пунктах, як динамічного процесу розміщення продуктивних сил та об'єктів різного функціонального призначення з відповідною системою взаємозв'язків, з метою задоволення потреб суспільства. При організації системи сталого землекористування в населених пунктах запропоновано враховувати коефіцієнт екологічної стабільності території.

Перспективи. Ефективність управління в галузі землекористування безпосередньо залежить від досягнення раціональності управлінських рішень, якого можна сягнути виключно шляхом створення деталізованих планів розвитку територій населених пунктів, що потребує більш детальних досліджень та обґрунтувань.

Ключові слова: населені пункти, еколого-економічне забезпечення, стале землекористування, території.

Вступ.

Питання організації сталого використання земель населених пунктів в умовах реформування земельних відносин є складовою частиною державної політики, що підкреслює необхідність обґрунтування системи землекористування, спрямованої на поєднання принципів економічного розвитку та дотримання екологічних вимог. Незважаючи на незначну частку земель населених пунктів (12,5%) в загальному земельному фонді України, вони залишаються основним просторовим базисом для формування соціально-економічного потенціалу держави. У свою чергу, розвиток населених пунктів характеризується трансформацією системи землекористування та високим рівнем антропогенного впливу на стан природних ресурсів, умови проживання населення і сукупну цінність територіальних утворень. Це вимагає застосування відповідних еколого-економічних інструментів планування, організації та контролю за використанням земель, а також актуалізує необхідність формування системи сталого землекористування в населених пунктах.

Аналіз останніх досліджень та публікацій.

Дослідження питань організації землекористування в населених пунктах знайшли своє відображення в наукових працях багатьох вітчизняних учених, зокрема: І.К. Бистрякова, В.М. Будзяка, Д.І. Гнатковича, В.В. Горлачука, Д.С. Добряка, Т.Є. Зінченко, Ш.І. Ібатулліна, А.Г. Мартина, Л.Я. Новаковського, М.Г. Ступеня, А.М. Третьяка та ін. Напрями розв'язання проблем управління земельними ресурсами населених пунктів у різний час розглядалися в роботах Г.Д. Гуцуляка, О.С. Дорош, Й.М. Дороша, Т.О. Євсюкова, Г.К. Лоїка, Є.В. Мішеніна,

І.О. Новаковської, А.Я. Сохнич, В.А. Чудовської, Н.Р. Шпик та ін. Теоретико-методичні та прикладні аспекти оцінки земель населених пунктів досліджували в своїх роботах такі вчені, як Д.І. Бабміндра, Ю.Г. Гуцуляк, В.М. Кілочко, А.А. Колосюк, В.І. Нудельман, Ю.М. Палеха та ін.

Проте, слід наголосити, що окремі питання еколого-економічного обґрунтування розвитку територій населених пунктів та оцінки впливу цього процесу на формування сталого землекористування у науковій літературі висвітлено недостатньо. Зокрема, потребують теоретичного обґрунтування еколого-економічні особливості землекористування в населених пунктах.

Мета.

Метою дослідження є обґрунтування теоретико-методичних засад еколого-економічного забезпечення сталого землекористування в населених пунктах.

Методологія дослідження.

Методологічною основою дослідження є загальнотеоретичні методи наукового пізнання, фундаментальні положення та принципи економіки природокористування і землекористування, економіки сільського господарства

Результати.

Створення населених пунктів, є об'єктивним наслідком суспільного розвитку, результат якого проявляється в зміні навколишнього природного середовища на місцевому рівні. Просторова диференціація діяльності господарюючих суб'єктів спричиняє наявність відмінностей в показниках антропогенного впливу на території населених пунктів.

Територію населеного пункту можна описати в якості складної екологічної системи, яка тісно поєднує елементи природного комплексу та об'єкти антропогенного характеру.

Під землями населених пунктів здебільшого розуміють просторово-операційний базис, призначений для розташування об'єктів капітального будівництва. Ефективність землекористування залежить від низки її характеристик. Показник родючості ґрунтів не такий важливий для земель, що знаходяться в межах населених пунктів (за винятком деяких категорій земель), а от вимоги щодо рельєфу, геологічних властивостей землі, якісних показників ґрунтів досить високі. Окрім цього, для цілей забудови, особливо, багатопверховими будинками, ключовою є наявність інженерної, транспортної, громадської та інших видів інфраструктури [1; 2].

Землі в межах населених пунктів мають свої особливості, як окремий об'єкт економічних відносин. Перш за все, варто відзначити, що всі виробничі засоби на території населених пунктів (крім землі) являються результатом людської праці, в той час як земля створена природними силами і не має ні аналогів, ні замінників. Земля унікальна та обмежена в просторі, прив'язана до конкретного постійного місця.

Проте, сучасні ринкові відносини поступово перетворили землю в населених пунктах на засіб виробництва. Вона вже не являється результатом дії виключно природних сил, а окрім них містить в собі частку капітальних вкладень. Такі вкладення виникають в результаті втручання людини з метою надати землі тих властивостей, які вона не мала спочатку, або ж відновити показники, що були порушені в результаті господарської діяльності (осушення, вирівнювання, зміцнення тощо) [3]. Також землі на території населених пунктів можуть зростати у своїй вартості в результаті розвитку об'єктів інженерної інфраструктури.

Оскільки землі в межах населених пунктів мають інше призначення, ніж землі сільськогосподарського призначення, таким землям не властиві показники фізичного зносу, а показник родючості ґрунтів поступається місцем показникам «будівельних властивостей ґрунтів». Іншими словами, визначається придатність землі до формування на ній будівельних об'єктів. В залежності від того, які об'єкти можливо збудувати на тій чи іншій ділянці з урахуванням її

географічного положення, зростає цінність такої ділянки.

На відміну від старих редакцій, діючий Земельний кодекс України не виділяє землі населених пунктів як окрему категорію земель. Натомість, в окрему категорію виділені землі житлової та громадської забудови (ст. 38 ЗКУ) [4]: «до земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування». Науковим обґрунтуванням стосовно юридичної заміни поняття «землі населених пунктів» на «землі житлової та громадської забудови» слугує те, що категорія земель населених пунктів, на думку багатьох дослідників, визначалась не стільки згідно цільового призначення, скільки за географічним розташуванням земельних ділянок.

За видом населеного пункту землі населених пунктів можна поділити на землі міст, землі селищ міського типу, землі сільських населених пунктів (сіл). Така позиція має важливе значення і значний вплив на правовий режим вказаних земель, оскільки для кожного населеного пункту дає змогу передбачити власні правила планування та забудови.

На нашу думку, поняття земель населених пунктів, що міститься в чинному законодавстві не в повній мірі відображає сутність і основні еколого-економічні особливості цієї категорії земель. Пропонується під землями населених пунктів розуміти просторово-господарський базис для розміщення продуктивних сил та об'єктів різного функціонального призначення з метою задоволення потреб суспільства. Основне цільове призначення земель населених пунктів – задоволення житлових, виробничих, соціальних, культурно-побутових потреб громадян, які проживають на їх території. Найважливішою складовою особливістю використання земель населених пунктів є функціональне зонування території, з метою найбільш ефективного використання земель, обмежених межами населених пунктів.

Згідно даного принципу територію населених пунктів можна розподілити на наступні функціональні зони: промислово (виробничу), транспортну, житлову (селітебну), зелену (захисну) та сільськогосподарську [5]. Ефективність зонування проявляє себе в організації оптимальної структури території населеного пункту а також місць розташування промислових об'єктів, житлових будинків тощо, з огляду на характерні особливості такої території, призначення об'єктів, матеріально-технічне забезпечення.

Враховуючи вищесказане, зонування варто розподіляти на функціональне та будівельне. До функціонального зонування входить розподіл території населеного пункту з огляду на визначене попередньо цільове призначення окремої зони. Функціональне зонування не завжди передбачає, що окрема зона буде розміщуватись виключно у конкретному місці. На практиці вона може бути розділена на декількох ділянках. Для прикладу, на сільських територіях існує переважно дві основні функціональні зони: житлова та виробнича. А інші зони, санітарно-захисна, комунально-складська і транспортна можуть включатись до кожної основної зони.

В минулому принцип масової забудови являвся характерною особливістю процесів формування землекористувань на території населених пунктів. З одного боку, дотримання цього принципу дає змогу створювати житло для людей, проте з іншого – це призводить до збільшення техногенного навантаження на певну територію, що спричиняє посилення ризиків формування екологічно несприятливих зон, які в свою чергу, зумовлюють зниження ефективності землекористування. Вихід з цієї ситуації неможливий без удосконалення еколого-економічних відносин та повного переосмислення відносин між суб'єктами господарювання та суспільством з приводу використання земель населених пунктів.

За результатами теоретичного аналізу процесів використання земель населених пунктів, визначення функцій та необхідних для них властивостей земельних ресурсів, а також аналізу правового забезпечення сформовано специфіку землекористування на території населених пунктів та зображено її у вигляді структурної схеми (рис. 1).



Рис. 1. Функції та особливості використання земель населених пунктів*

*Джерело: сформовано автором на основі [3; 6].

До основних функцій земель на території населених пунктів варто відносити матеріальні умови виробництва, демографічні показники, територіальне розташування господарств, засобів виробництва та праці. Для виконання покладених функцій, землі на території населених пунктів мають володіти територіальними властивостями (розміщення визначених земельних ділянок у просторі відносно тих чи інших аспектів ділової активності).

З урахуванням сучасного стану еколого-економічних проблем в управлінні землями територіальних утворень запропоновано структурно-логічну схему регулювання земельних відносин в населених пунктах на середньострокову перспективу (рис. 2).

В цілому схема розрахована на поетапну її реалізацію, в рамках якої передбачено виконання як масштабних і ресурсоемних робіт, так і проведення заходів проектно-вишукувального характеру на рівні господарюючих суб'єктів.

Загалом, забезпечення сталого землекористування в місцевих умовах полягає в розробці ефективної системи управління природоохоронною діяльністю та реалізації стратегії сталого розвитку територій населених пунктів.

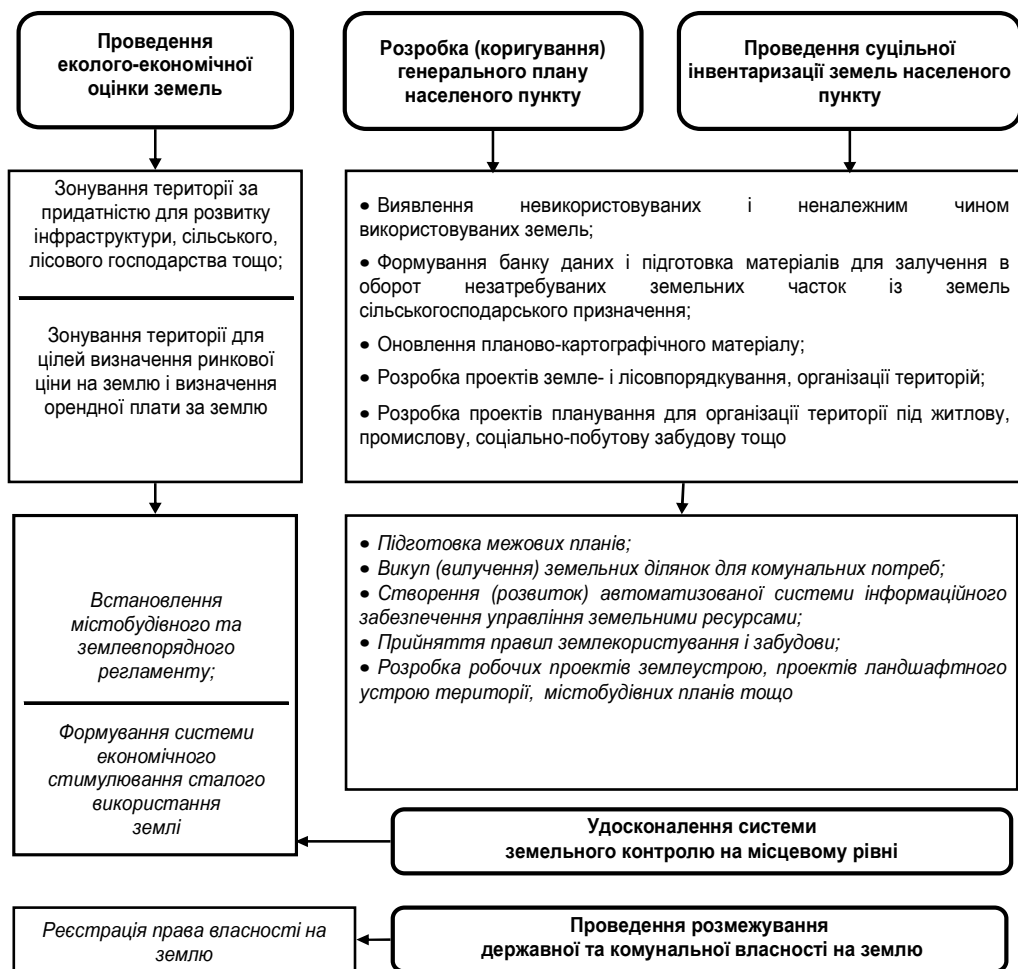


Рис. 2. Структурно-логічна схема регулювання земельних відносин в населених пунктах*

*Джерело: сформовано автором на основі [1; 7].

Вважається, що організація сталого розвитку та використання територій населених пунктів безпосередньо залежить від щільності забудови [8]. Оскільки територія населеного пункту розділена на декілька функціональних зон, які мають різне практичне призначення, то і навантаження на ці зони має бути різним. Іншими словами, наявність на території населеного пункту виробничих зон обумовлює одночасний розвиток наукових установ, які забезпечуватимуть удосконалення виробничих процесів, появу комунально-складських об'єктів, розширення транспортної інфраструктури, шляхів позаміського й приміського сполучень.

Зрештою, це призводить до того, що дані території навіть без підвищення ризиків виникнення надзвичайних катастроф техногенного або антропогенного характеру схильні до забруднення та погіршення екологічної ситуації в їх межах. Наявність на території населених пунктів ландшафтно-рекреаційних зон (ліси, лісопарки, лісозахисні зони, водойми тощо), дає змогу забезпечити екологічний захист усієї території, не зважаючи на те, що ці зони також є об'єктами

забруднення.

Забезпечення сталого використання території населених пунктів безпосередньо пов'язане з організацією наступних заходів: розробка планової структури населеного пункту, контроль за відповідністю щільності забудови нормативним показникам; організація транспортної інфраструктури; збільшення площ рекреаційних зон, облаштування зон спортивного та масового відпочинку; активізація інвестиційної діяльності щодо об'єктів, які знаходяться на території населених пунктів.

При організації системи сталого землекористування в населених пунктах запропоновано враховувати коефіцієнт екологічної стабільності території, що забудовується, який розраховується за формулою [9]:

$$K_{лз} = \frac{S_{сел}}{S} \rightarrow 1 \quad (1)$$

де $S_{сел}$ – площа селітебних територій;

S – площа території під забудову.

Коефіцієнт екологічної **стабільності** території, яка підлягає забудові, дає змогу забезпечити збалансоване розміщення функціональних об'єктів на території населених пунктів. Окрім цього, важливим аспектом в процесі забезпечення сталого розвитку території населених пунктів є достатній рівень культурно-побутового забезпечення. Установи, які забезпечують цей рівень, класифікуються за трьома ознаками:

- установи повсякденного користування;
- установи періодичного користування, які знаходяться в межах транспортної доступності не більше 15 хв;
- установи епізодичного користування, які потребують показника транспортної доступності в межах 30 хв [10].

Коли мова йде про виробничі зони, зміна площі або функціонального призначення таких зон має здійснюватися згідно таких правил: організація транспортної доступності для працюючого населення, при чому, має існувати вибір транспортного забезпечення, що передбачає одночасне функціонування кількох видів транспорту; мінімізація площ пересічної місцевості у виробничих зонах, промислові території зобов'язані забезпечити умови функціонування та технічне обладнання, яке б перешкоджало проникненню забруднюючих речовин в житлові (селітебні) зони населених пунктів; організація природоохоронної діяльності промислових підприємств, що включає заходи щодо захисту і відновлення довкілля, утилізацію відходів. Дотримання заданих правил дозволить не лише підвищити ефективність природоохоронних заходів, а й забезпечити сталий розвиток територій населених пунктів.

Підсумовуючи вищесказане, можна стверджувати, що сталий соціально-економічний та екологічний розвиток територій населених пунктів заснований на аспектах, представлених на рис. 3, є ядром системи сталого землекористування.

Оскільки території населених пунктів постійно змінюються, необхідний постійний контроль за використанням земельних ресурсів, екологічною ситуацією та економічними відносинами в сфері землекористування. З огляду на це, необхідно постійно розвивати та удосконалювати систему сталого землекористування в населених пунктах.

Висновки і перспективи. Отже, земельні ресурси, як об'єкт соціально-економічних відносин, мають свої особливості, розподіляються згідно функціонального призначення, яке залежить від найбільш ефективного варіанту використання певної території, та з огляду на свою специфіку відіграють важливу роль в економічному розвитку населених пунктів.

До основних функцій земельних ресурсів на території населених пунктів в галузях національної економіки відносять: матеріальне забезпечення виробничого процесу, створення житлових площ, розміщення господарюючих суб'єктів тощо. Окрім цього земельні ресурси

виступають в ролі засобу виробництва та праці.

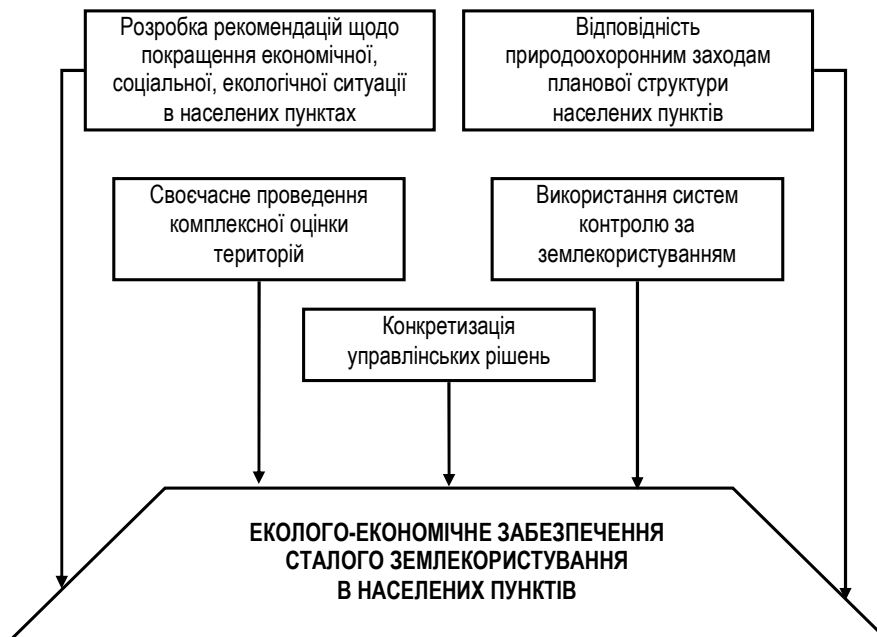


Рис. 3. Основні аспекти еколого-економічного забезпечення системи сталого землекористування в населених пунктах*

*Джерело: сформовано автором на основі [1-4; 10].

Існуюча система забезпечення сталого природокористування демонструє свою низьку ефективність та потребує негайного вдосконалення. Підвищити ефективність природоохоронних заходів можна шляхом удосконалення системи управління природоохоронною діяльністю та впровадження контролю за реалізацією стратегії сталого розвитку територій населених пунктів. Ефективність такого управління безпосередньо залежить від досягнення раціональності управлінських рішень, якого можна сягнути виключно шляхом створення деталізованих планів розвитку територій населених пунктів.

Список використаних джерел

1. Иванова Н.А. Особенности развития урбанизированных территорий Московской области / Н.А. Иванова // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2008. № 8. С. 66–71.
2. Коваленко Л. М. Шляхи удосконалення управління земельними ресурсами у межах населених пунктів / Л. М. Коваленко // Проблеми безперервної географічної освіти і картографії. 2014. Вип. 20. С. 58–62.
3. Ступень М.Г. Використання земель населених пунктів: монографія / М.Г. Ступень. Львів: Українські технології, 2000. 359 с.
4. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III: // Офіційний вісник України. 2001. № 46. С. 1. Ст. 2038. Код акту 20473/2001. URL : zakon.rada.gov.ua/go/2768-14.
5. Використання земель населених пунктів з основами містобудування: монографія / за ред. д.е.н. А.Я. Сохничка Львів: Видавництво «Ліра-Прес», 2010. 168 с.
6. Смаль М.В. Забезпечення сталого розвитку населених пунктів / М.В. Смаль, М.С. Кошель // Містобудування та територіальне планування. 2014. Вип. 54. С. 374–378.
7. Structural Obstacles to Settlement of Land Use Disputes / Stewart E. Sterk. 91 B.U. L. Rev. 227, 2011. 246 п.

8. Коваленко Л. М. Шляхи удосконалення управління земельними ресурсами у межах населених пунктів / Л. М. Коваленко // Проблеми безперервної географічної освіти і картографії. 2014. Вип. 20. С. 58–62.

9. Аксенова Е.Г. Критерии эколого-экономической эффективности природоохранной деятельности в городских условиях: [Электронный ресурс] // Электронный научный журнал Инженерный вестник Дона. № 4. 2012. Режим доступа: ivdon@ivdon.ru

10. David L. Callies Unconstitutional Land Development Conditions and the Development Agreement Solution: Bargaining for Public Facilities After Nollan and Dolan / David L. Callies, Julie A. Tappendorf. 51 CASE W.RES.L.REV. 2001. 663, 675–76.

Статтю отримано: 19.01.2017 / Рецензування 17.02.2017 / Прийнято до друку: 22.02.2017

Lobanova Oksana

assistant

Department of Geodesy and Land Management,
State Agrarian and Engineering University in Podilya
Kamianets-Podilskiy, Ukraine

E-mail: lobanova_oxanochka@mail.ua

ECOLOGICAL AND ECONOMIC SUSTAINABLE LAND USE IN HUMAN SETTLEMENTS

Abstract

Introduction. The issue regarding the organization sustainable use of land settlements is part of public policy emphasizes the need to study the system of land tenure in terms of land reform aimed at combining the principles of economic development and compliance with environmental requirements.

Methods. The methodological basis of the study is general theoretical methods of scientific knowledge, fundamental provisions and principles of land use and environmental economics, agricultural economics.

Results. Theoretical foundations essence of the concept of land settlements and areas of land relations in settlements are substantiated. The main environmental and economic characteristics of land use in the settlements as a dynamic process of distribution of productive forces and objects of different functions with the appropriate interconnect system to meet the needs of society are determined. It is proposed to take into account the coefficient of ecological stability of the territory in the organization of sustainable land use in settlements.

Discussion. Effective management in land use depends directly on achieving rational management decisions, which can reach only through the creation of detailed development plans of populated areas, requiring more detailed researches and studies.

Keywords: settlements, environmental and economic security, sustainable land use, territories.

References

1. Ivanova, N.A. (2008). Osobennosti razvitiya urbanizirovannykh territoriy Moskovskoy oblasti [Features of the development of urbanized areas of Moscow region]. *Zemleustroystvo, kadastr i monitoring zemel'*, 8, 66–71.

2. Kovalenko, L.M. (2014). Shliakhy udoskonalennia upravlinnia zemelnymy resursamy u mezhakh naselennykh punktiv [Ways to improve land management within settlements]. *Problemy bezperervnoi heohrafichnoi osvity i kartohrafii*, 20, 58–62.

3. Stupen, M.H. (2000). *Vykorystannia zemel naselennykh punktiv* [Use of land settlements]. Lviv, Ukraine: Ukrainski tekhnolohii.

4. The Verkhovna Rada of Ukraine (2001). The Law of Ukraine "Land Code of Ukraine". Retrieved from <http://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>.

5. Sokhnych, A.Ia. (2010). *Vykorystannia zemel naselennykh punktiv z osnovamy mistobuduvannia* [Use of land settlements with the basics of urban planning]. Lviv, Ukraine : Liha-Pres.

6. Smal, M.V. (2014). Zabezpechennia staloho rozvytku naselennykh punktiv [Sustainable human settlements development]. *Mistobuduvannia ta terytorialne planuvannia*, 54, 374–378.

7. Stewart E. Sterk, (2011) "Structural Obstacles to Settlement of Land Use Disputes". 91 B.U. L. Rev. 227.

8. Kovalenko, L.M. (2014). Shliakhy udoskonalennia upravlinnia zemelnymy resursamy u mezhakh

naselenykh punktiv [Ways to improve land management within settlements]. *Problemy bezperervnoi heohrafichnoi osvity i kartohrafii*, 20, 58–62.

9. Aksenova, E.G. (2011). Kriterii ekologo-ekonomicheskoy effektivnosti prirodookhrannoy deyatel'nosti v gorodskikh usloviyakh [Criteria of ecological and economic efficiency of nature protection activity in urban conditions]. *Jelektronnyj nauchnyj zhurnal Inzhenernyj vestnik Dona*, 4. Retrieved from ivdon@ivdon.ru

10. David, L. Callies, & Julie, A. Tappendorf, (2001) "Unconstitutional Land Development Conditions and the Development Agreement Solution: Bargaining for Public Facilities After Nollanand Dolan", 663.

Received: 01.19.2017 / Review 02.17.2017 / Accepted 02.22.2017

