

ВПЛИВ НА УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ РОЗМІЩЕННЯ І ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ СПЕЦІАЛІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

Удовенко І.О.

кандидат екон. наук,
доцент кафедри геодезії, картографії і кадастру
Уманський національний університет садівництва
<https://orcid.org/0000-0001-5971-8365>

У сучасних умовах переходу до ринку землі грошова оцінка земель населених пунктів здійснюється на основі витрат на освоєння та облаштування території з урахуванням:

- природно-кліматичних та інших інженерно-геологічних умов;
- адміністративно-ландшафтною та історико-культурної цінності;
- екологічного стану;
- функціонального призначення.

Процес районування території населених пунктів за економіко-планувальними показниками передбачає: аналіз природно-планувальних особливостей території населеного пункту як просторового базису досліджень; виділення земельно-оціночних одиниць, що характеризуються відносно однорідними споживчими властивостями з метою проведення нормативної та грошової оцінки земель; об'єднання земельно-оціночних одиниць в економіко-планувальні зони за ступенем цінності території та її функціональним призначенням.

В основу грошової оцінки земель, як один з основним характеристик освоєності території населених пунктів, покладено витрати на освоєння та облаштування території, норму прибутку і норму капіталізації доходу, функціональне використання та місце розташування земельної ділянки. Організація робіт з грошової оцінки земель населених пунктів покладається на Державний комітет України по земельних ресурсах. Грошова оцінка земель населених пунктів здійснюється переважно проектними організаціями – розробниками генеральних планів.

Головним в земельно-оціночній структуризації є встановлення відносної однорідності території за рентоутворюючими факторами, котрі впливають на потенційну прибутковість та інші соціально-економічні переваги від використання земель населених пунктів.

Сільськогосподарське виробництво має певні особливості розміщення і територіальної спеціалізації. Ця галузь тісно пов'язана з географічною специфікою ґрунтово-кліматичних ресурсів, що, як відомо, мають в Україні зональні особливості [1].

Якщо говорити про грошову оцінку сільського населеного пункту, однозначно можна і треба виділити те, що села ще з минулих часів і досі є базою для сільського господарства. Отже головну частку земельних ділянок відведено саме для господарювання – рослинництва, тваринництва, а також дуже часто – для промисловості (в тому числі і фабричної). В окремих регіонах села є центрами видобування корисних копалин або включають в себе території природно-заповідного фонду. Чим вищі ці показники – тим вищими будуть показники грошової оцінки земель.

Витрати на освоєння та облаштування території визначаються як повна відновна вартість інженерної підготовки території, головних споруд і магістральних мереж водопостачання, каналізації, теплопостачання, електропостачання (включаючи зовнішнє освітлення), слабострумівих пристроїв, газопостачання, дощової каналізації, вартість санітарної очистки, зелених насаджень загального користування, вулично-дорожньої мережі, міського транспорту станом на початок року виконання оцінки.

Дані про їх вартість отримують в міській раді, житловій ремонтно-експлуатаційній дільниці, комбінаті комунальних підприємств, управлінні протипаводкових та осушувальних систем, районному шляхо-ремонтному будівельному управлінні, управлінні по експлуатації газового господарства, районному вузлі зв'язку, районному і міському відділах архітектури, районному і міському відділах земельних ресурсів тощо.

Розміщення сільського господарства здійснюється з урахуванням багатьох факторів, які поділяють на природні та економічні. Вони формують відповідні умови розвитку сільського господарства і сприяють поглибленню суспільного поділу праці в агропромисловому виробництві.

На даний час землевпорядкування на межі великих змін. Формування нових адміністративно-територіальних одиниць в межах децентралізації, зняття мораторію на продаж земель відіграють значну роль в сучасному землеустрої.

Завдяки процесу об'єднання сусідніх сіл та містечок створюється один населений пункт – об'єднана територіальна громада (ОТГ). Переважно, в регіонах дослухаються до думок громадян щодо того, які населені пункти потрібно об'єднувати, проте головним чинником є той важливий економічний фактор, чи зможе громада себе забезпечити. Отже, утворюється спільний бюджет, який витрачається на потреби населеного пункту. Тому, доцільно стверджувати, що децентралізація позитивно впливає на розвиток невеликих населених пунктів, адже за рахунок податків, які залишаються в громаді, а не «йдуть вище», можливо відбудувати та підтримувати як і інфраструктуру, так і промислові об'єкти.

Список використаних джерел:

1. URL : <http://www.geograf.com.ua/human/school-course/412-agropromislovij-kompleks-ukrajini>