

УДК 332.334.2

**СУЧАСНІ ПРОБЛЕМИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ  
ПУНКТИВ (на прикладі Одеської області)**

**Т.Є.Калина**

**Ожеський державний аграрний університет**

*Наведено основні проблеми використання земель населених пунктів Одеської області в умовах реформування земельних відносин, що вимагають їх раціональної організації та охорони*

**Постановка проблеми.** Населений пункт – це первинна одиниця розселення людей в межах даної забудованої ділянки, яка постійно або сезонно використовується як місце проживання людей. Використання земель населених пунктів відповідно до їх цільового призначення є одним з основних

принципів земельного законодавства України. При цьому особливу увагу необхідно приділяти проблемам оптимізації та раціональному використанню природних ресурсів в місцях проживання людей – населених пунктах. Адже, порівняно на невеликій площі – всього 7,1 млн.га, або 11,9% від земельного фонду країни, - зосереджено все населення нашої держави, а також розміщена основна маса капіталовкладень. Активний процес реформування земель населених пунктів пов'язаний з приватизацією землі, отриманням плати за землю, зумовив потребу у глибокому вивченні землевпорядниками закономірностей розвитку міст, містобудівних обмежень, планування та будівництва муніципальних об'єктів [4].

**Аналіз останніх досліджень та публікацій.** Наукові здобутки вітчизняних вчених [1,2,3] мають важливе значення для сталого розвитку населених пунктів. Проте проблема організації використання та охорони земель населених пунктів потребує подальшого дослідження, оскільки у кожному регіоні організація раціонального використання й охорони земель у населених пунктах в умовах реформування земельних відносин має свої особливості, що зумовило необхідність комплексного дослідження теоретико-методологічних засад територіальної організації використання і охорони земель населених пунктів.

**Постановка завдання.** Завдання нашого дослідження – провести аналіз сучасного стану використання земель населених пунктів Одеської області.

**Виклад основного матеріалу.** Одеська область розташована на крайньому південному заході України та межує з Вінницькою, Кіровоградською, Миколаївською областями, а також з Республікою Молдова та Румунією. Систематичне заселення та господарське освоєння території, на якій розташована Одеська область, почалось на початку ХІХ ст. До середини 30-х років переселенський рух був в основному землеробського характеру, однак швидке зростання міст та зменшення вільних резервів державних земель посилили роль неземлеробського міграційного руху до міст.

Головна особливість економіко-географічного розташування області – її приморське та прикордонне положення. Широкий вихід до Азовсько-Чорноморського басейну та до великих річкових магістралей – Дунаю, Дністра, Дону, Дніпра визначає її великі переваги та транспортні можливості.

Загальна площа території області складає 33,3 тис. кв.км (5,5% території України). Населення області становить близько 2,6 млн.чол. Аналіз даних росту міського населення і територій населених пунктів показує, що стрімка урбанізація як об'єктивний процес розселення і розвитку продуктивних сил суспільства в період науково-технічної революції потребує все більших територій (земельних і природних ресурсів), які неможливо задовольнити без втрати екологічної рівноваги в природі.

На сьогоднішній день в області є 26 сільських районів, 19 міст (3,9% міст України), у тому числі 7 – обласного підпорядкування, 12 – районного; 33 селища міського типу; 1139 сільські населені пункти.

Серед міст Одеської області переважають малі з населенням до 50 тис. чол., в тому числі в 12-ти містах чисельність мешканців не перевищує 25 тис.

чол. В малих містах та селищах міського типу проживає 38,9% міських мешканців, в обласному центрі – 61,1%. На частку середніх міст (50-100 тис. чол.) припадає 6% міських поселень, а концентрують вони 12,7% міського населення області.

В результаті здійснення земельної реформи в Україні змінилися не тільки форми власності на землю, але і кількість землеволодінь і землекористувань. За наявними даними земельний фонд Одеської області складає 3331,3 тис.га. Його структура свідчить, що 77,8% території або 2594,2 тис.га складають землі сільськогосподарського призначення (в тому числі рілля – 2068,3 тис.га, пасовища 354,8 тис.га, багаторічні насадження – 90,3 тис.га, сіножаті – 50,8 тис.га, перелоги – 30,0 тис.га). Загальна площа населених пунктів на території області складає 269,8 га. (8,1% до загальної площі території), в тому числі міст і селищ – 57 тис.га (1,7%) сільських населених пунктів – 212,8 тис.га (6,4%). На цих землях сконцентрована переважна частина населення, промислового і науково-технічного потенціалу. Однак використовуються вони нерационально. Значно нижчою від зарубіжних показників є щільність забудови виробничих територій, значна кількість будівельних та промислових підприємств. Значні території в містах ще займають непридатні для забудови землі (яри, заболочені ділянки, піски, порушені землі та ін.), за рахунок яких рівень використання міських земель в більшості невисокий, що вказує на значні можливості розширення внутріміського будівництва, розвитку інфраструктури, створення парків, скверів тощо. Велику соціальну та екологічну цінність мають землі організацій і установ природоохоронного, рекреаційного, оздоровчого, історико-культурного призначення, які займають близько 21,7 тис.га (0,7% території області, проти 2,6% в Україні). Загальна площа земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів – 577,6 тис.га.

Тенденція зростання міського населення як в Україні так і у світі спостерігається протягом останніх десятиліть. Територіальне зростання міст відбувається за рахунок земель інших категорій земельного фонду, які назавжди втрачають своє первинне призначення. Негативним результатом збільшення чисельності міського населення і концентрації його у великих містах є значне зростання техногенного навантаження на навколишнє середовище в місцях розташування цих міст і агломерацій населених пунктів, адже в останніх зосереджується значний промислово-транспортний потенціал, який забруднює всі сфери навколишнього середовища [2].

Землі міст та населених пунктів, як одна з найскладніших і найменш структурованих із погляду землевпорядкування категорій земель, є специфічним ресурсом економічного та соціального розвитку і мають високу господарську цінність.

За основними показниками з інвентаризації земель в межах населених пунктів відповідно до інформації обласного управління земельними ресурсами по Україні Одеська область протягом двох останніх років займає шосте місце. Станом на 01.10.2008 р. загальна площа проінвентаризованих земель населених пунктів – 181,7 тис. га, що складає 65,9 % від загальної площі земель населених пунктів. Площа проінвентаризованих земель

несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів – 218,1 тис. га, що складає 37,8 % від загальної площі земель несільськогосподарського призначення. Повністю проведена інвентаризація земель у Арцизькому, Тарутинському районах, містах Білгород-Дністровський і Теплодар. Більше ніж на 60 % проінвентаризовано земель в межах населених пунктів у Ананьївському, Балтському, Березівському та Білгород-Дністровському районах. Найнижчі показники відзначаються у Миколаївському, Татарбунарському, Любашівському, Ширяївському, Фрунзівському районах.

Нормативну грошову оцінку земель виконано у всіх населених пунктах області. Нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів станом на 1 жовтня 2008 року проведена на площі 5274,00 га, що становить 0,95 % від загальної площі земель несільськогосподарського призначення – 577,2 тис.га. Проекти встановлення меж населених пунктів поки що розроблено на 340 населених пунктів. Що складає 30% від їх загальної кількості.

В той же час протягом 2007 року рішеннями Одеської обласної ради було виключено з облікових даних шість сіл. А саме: у Ширяївському районі - село Ярове Миколаївської сільради; у Миколаївському районі - села Рождественка, Яковлеве Стрюківської сільради; у Тарутинському районі - село Зелена Долина Новотарутинської сільради; у Любашівському районі - село Дмитрівка Новоселівської сільради та село Погреби Познанської сільради.

**Висновки та пропозиції.** В даний час, в умовах реформування земельних відносин, відновлення приватної власності на землю, визначення її грошової вартості та створення ринку землі, виникла потреба в детальному вивченні земель населених пунктів за єдиним державним підходом щодо їх використання на заміну існуючому відомчому. Великий соціально-економічний потенціал населених пунктів, в умовах приватної власності і ринкового середовища зумовлює необхідність активного впливу землевпорядкування на забезпечення його правового статусу, підвищення еколого-економічної ефективності використання земель, естетичної привабливості земельних ділянок, більшої їх віддачі, а відповідно наповнення місцевих бюджетів та поліпшення умов проживання й відпочинку громадян.

### Література

1. *Гнаткович Д.І., Ступень М.Г.* Земельний кадастр населених пунктів: Навчальний посібник.-Львів: Слово Руху, 1999.-189 с.
2. *Лоїк Г.К., Козьмук П.Ф.* Реформування земельних відносин в населених пунктах України// Землевпорядний вісник.-1998.-№4.-С.19-20
3. *Хвесик М.А., Голян В.А.* Інституціональне забезпечення землекористування: теорія і практика.-К., 2006.-258 с.
4. *Шпик Н.Р., Ступень М.Г.* Вдосконалення економічних важелів організації використання земель населених пунктів.-К., 2006.-179с.

*Приведены основные проблемы использования земель населенных пунктов Одесской области в условиях реформирования земельных отношений, что требует их рациональной организации и охраны*

*The basic problems of the use of earths of settlements of the Odessa area are resulted in the conditions of reformation of the landed relations, that requires their rational organization and guard*