

ТЕМА 3: ЕКОНОМІЧНІ І ПРАВОВІ МЕХАНІЗМИ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ В УКРАЇНІ

3.1. Земельна реформа в аграрному секторі економіки.

3.2. Механізм регулювання земельних відносин пореформених землекористувачів.

3.3. Питання правових, адміністративних та економічних механізмів аграрного природокористування.

3.4. Правові основи земельних відносин у населених пунктах.

3.1. Земельна реформа в аграрному секторі економіки

Становлення ринкових відносин в Україні зумовило потребу реформування всіх господарських структур економіки держави. Ключовим у цьому разі стало удосконалення і регулювання земельних відносин та значні перетворення у галузі сільськогосподарського виробництва. Виникла потреба в проведенні земельної реформи, яка б забезпечила функціонування земельних відносин на нових, правових засадах з урахуванням історичних, економічних, екологічних та географічних особливостей території.

Мета проведення земельної реформи - забезпечення ефективного, раціонального, оздоровчого використання та підвищення цінності земельних ресурсів, створення сприятливих умов для суттєвого збільшення соціального, інвестиційного і виробничого потенціалів землі, перетворення її у фактор економічного зростання.

Реалізацію **напрямів земельної реформи** в Україні забезпечує прийняття комплексу взаємопов'язаних нормативно-правових актів, регулювальних законів та підзаконних актів, організаційних програм, концепцій, указів, вжиття науково-технічних, економічних та інших заходів, які формують державне управління земельними ресурсами та ефективний механізм регулювання земельних відносин.

Перший етап реформування земельних відносин стосувався здебільшого виявлення потреб підприємств, громадян у землі, формування спеціального фонду земель для їхнього подальшого перерозподілу. Незважаючи на запровадження довічного успадкованого володіння земельними ділянками, землеволодіння і землекористування селянських (фермерських) господарств, суттєвих змін у сфері сільськогосподарського землекористування не відбулося, оскільки головна маса земель сільськогосподарського призначення, яка перебувала у користуванні радгоспів, колгоспів та інших подібних підприємств виявилась за межами земельної реформи України.

Від 15 березня 1992 р. - з набранням чинності Постанови Верховної Ради України «Про прискорення земельної реформи та приватизації землі і Земельного кодексу України в новій редакції»² - започатковано **другий етап реформування земельних відносин**, який звівся до приватизації громадянами України земельних ділянок, що раніше були надані їм у користування. Для сприяння цьому процесу 26 грудня 1992 р. прийнято Декрет Кабінету Міністрів України «Про приватизацію земельних ділянок»³,

який підтвердив можливість приватизації громадянами України земельних ділянок для ведення особистого підсобного господарства, дачного і гаражного будівництва, садівництва, присадибних ділянок. Декрет також скасував передбачений Земельним кодексом України мораторій на їхнє відчуження протягом шести років з набуттям права власності, сприяв зародженню купівлі-продажу земельних ділянок з видачею державного акта на право приватної власності на землю тощо.

Після пройдених етапів реформування, з урахуванням об'єктивних умов і конкретного досвіду використання різних форм власності на землю, які вже законодавчо закріплені, та з внесенням зміни і доповнення до Законів України

«Про колективне сільськогосподарське підприємство (з внесенням змін і доповнень)» від 4 травня 1993 р. та «Про селянське (фермерське) господарство (з внесенням змін і доповнень)» від 24 червня 1993 р. розпочався **третій етап земельної реформи**, який полягав у формуванні на базі приватної власності на

землю нових за змістом приватно-орендних господарств. Важливе значення для регулювання земельних відносин мають також закони України «Про плату за землю» в редакції від 19 вересня 1996 р.² та «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998р.

Власники сертифікатів на земельну частку (пай) повинні одержувати щорічно додатковий дохід у вигляді орендної платні. Однак така трансформація земельних і майнових відносин не дала селянину очікуваного позитивного результату, селянин не відчув себе власником землі, тому що, селянин-власник земельної частки (паю) в правовому аспекті отримав сертифікат на середню земельну ділянку, яка перебувала в колективному володінні. Тобто власником цієї частки він не буде доти, доки не вийде з колективного господарства і не створить своє селянське (фермерське) господарство.

Більшість селян в Україні як власники землі не є фермерами, самостійними господарями, а працюють на тому чи іншому підприємстві. Водночас, будучи власниками паїв і членами колективу підприємства, вони відчужені від керування ним. Прив'язаність селян до конкретного колективного сільськогосподарського підприємства (КСП) безпосередньо впливає на ринковий обіг земельних паїв. Чинне законодавство діє, хоча переважна більшість селян не знає своїх прав. Цим скористувалися керівники колективних сільськогосподарських підприємств, які безконтрольно збагачувалися шляхом недоплат або взагалі несплати орендної платні орендодавцям-селянам.

Розпочате без комплексної підготовки реформування великих господарств супроводжувалося руйнуванням їхньої виробничої бази, формуванням нераціональної структури основних фондів галузі. За потенційними можливостями, технічним складом і технологіями виробництва багатьох найважливіших видів сільськогосподарської продукції вони виявилися відкинутими на 15-20 років. Економісти-аграрники намагалися відшукати головні причини стану справ, що виник у галузі. Вони вдалися до ідентифікації наших форм приватизації з зарубіжними, давали рекомендації, які практика не завжди сприймала. Проведені в деяких колективних господарствах

акціонування, паювання земельної власності не дали позитивних результатів. Адже хоч акції та паї визначено, проте дивіденди (доходи) не завжди виплачуються.

Вихід зі становища дає Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки», у якому, зокрема, передбачено:

- введення суцільності та обов'язковості оренди землі для тих суб'єктів господарювання, які не мають її у власності;

- введення платні за використання землі (виплата орендної платні орендарям - власникам земельних паїв - селянам), що дасть змогу стимулювати господарювання на землі ефективнішого господаря, раціональніше використовувати землю та сприятиме соціальному захисту (через орендну плату) власників землі. Адже 80% орендодавців - це селяни, половина з яких є пенсіонерами. Тому з соціального погляду це дуже справедливо і важливо;

- запровадження простої й дешевої процедури вилучення земельних паїв з КСП, їхню натуралізацію (виділення на місцевості), приєднання до особистих підсобних чи фермерських господарств, передання в оренду;

- запровадження групового порядку вилучення земельних і майнових паїв та передання в оренду приватним формуванням;

- сприяння концентрації власності та оренди у керівників і спеціалістів КСП з метою забезпечення цілісності господарського використання землі та майна колишнього КСП;

- скасування обов'язкового погодження зборами КСП вилучення земельних паїв окремими селянами і гарантування таким чином вищого конституційного права селян щодо власності на землю;

- запровадження повідомлювально-реєстраційного порядку передання-одержання земельних паїв в оренду. У цьому разі треба задіяти й системумайнових відносин у кожному реформованому підприємстві, щоб вона гарантувала його власникам їхні майнові права і дала змогу запобігти стягненням на майно, що перебуває в оренді. Орендарі повинні узаконити

використання майна реформованих колективних сільськогосподарських підприємств для ведення виробничо-господарської діяльності, правильно відобразити у бухгалтерському обліку операції, пов'язані з реорганізацією колективних сільськогосподарських підприємств.

Триває **третій етап** земельної реформи, який потрібно спрямувати на передавання землі передусім конкурентоспроможним структурам, господарям, які сприймають землю як головне багатство. Справжнім господарем може стати лише той, у чийх руках зосередиться найбільша кількість майна, паїв чи акцій. Проте такий господар залишає лише необхідну кількість працівників у колективі, що, звичайно, призводить до збільшення безробіття на селі. Цей шлях пройшли інші країни, наприклад, Польща, уряд якої сьогодні виділяє значні кошти на навчання та перекваліфікацію молодих людей із сільської місцевості.

Позитивні досягнення у втіленні земельної реформи ще не привели до радикального й ефективного оновлення сільськогосподарського виробництва, пожвавлення інвестиційних процесів в інших галузях, підвищення добробуту населення. Це зумовлює потребу комплексного підходу до вирішення проблеми реформування земельних відносин на ринкових засадах у тісному поєднанні з економічними у державі в цілому.

25 жовтня 2001 року Верховна Рада України ухвалила Земельний кодекс. Проте й досі не створено системи додаткових законодавчих актів, які б належнообумовлювали проведення земельної реформи.

3.2. Механізм регулювання земельних відносин пореформених землекористувачів

Важливим питанням регулювання земельних відносин пореформених

землекористувань є передусім формування прав на ведення особистого підсобного господарства. За ступенем обов'язковості та необхідності реалізації ці права можна класифікувати як первинні та похідні. Зокрема, до первинних належать ті права, без яких неможливо вести особисте підсобне господарство.

Оскільки метою ведення особистого підсобного господарства є виробництво сільськогосподарської продукції, то обов'язкова складова права на ведення цього господарства - наявність у фізичної особи земельної ділянки.

Отже, право на набуття земельної ділянки для ведення особистого підсобного господарства та право землекористування на такій земельній ділянці є первинними.

Похідні права - це право на продаж вирощеної в особистому підсобному господарстві сільськогосподарської продукції, право на самостійність у виборі форм та способів господарювання у цьому господарстві, тобто ті права, без яких реалізація права на ведення особистого підсобного господарства неможлива.

Зокрема, виробництво в особистому підсобному господарстві сільськогосподарської продукції відбувається для задоволення власних потреб фізичної особи, яка веде таке господарство, а також з метою подальшого її продажу. Якщо ж сільськогосподарську продукцію в особистому підсобному господарстві фізична особа виробляє винятково для задоволення власних потреб, то нема необхідності, наприклад, у праві на продаж такої продукції.

Отже, реалізація права на набуття земельної ділянки для ведення особистого підсобного господарства є однією з обов'язкових умов реалізації права на ведення особистого підсобного господарства.

Ухвалення нового Земельного кодексу є важливим і принциповим рішенням, яке законодавчо закріпило курс на реформування агропромислового комплексу країни. Земельний кодекс дасть змогу прискорити ринкові реформи в АПК, сприятиме запровадженню інституту ефективних власників, створить умови для залучення зовнішніх інвестицій і підвищить конкурентоспроможність нашої економіки в цілому.

Суттєвою слід на нашу думку вважати деякі поправки до Земельного кодексу України щодо категорії «плата за землю»¹. Дійсно, ця категорія досить широка і містить різнопланові платежі, економічна природа яких суттєво різняться (див. рис. 3.1).

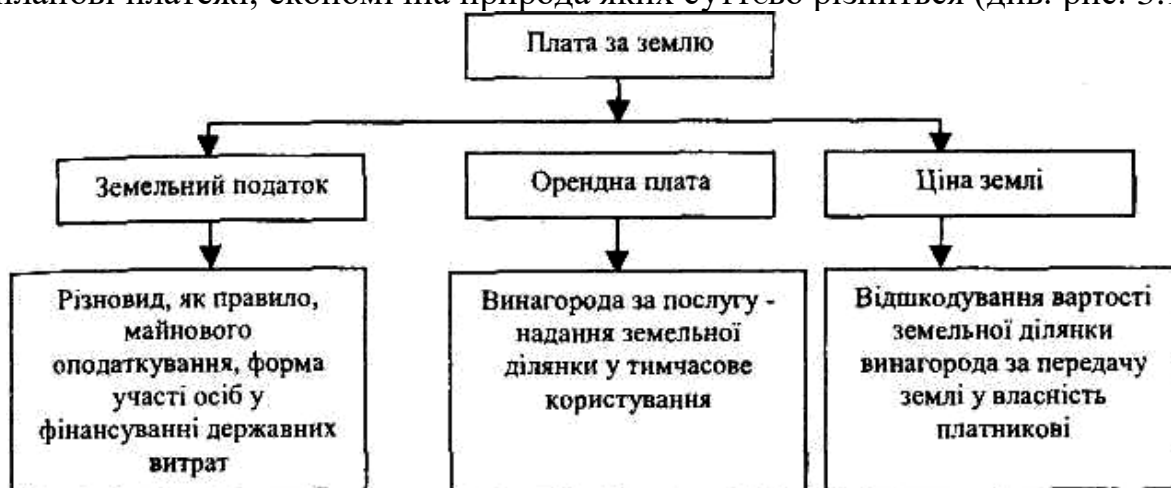


Рисунок. 3.1. Зміст категорій «плата за землю».

Дві з трьох форм плати за землю - ціна землі під час купівлі-продажу й орендна плата за землю повинні бути складовими земельного законодавства. Земельний податок, у свою чергу, має бути невід'ємною частиною податкового законодавства.

Формування законодавчого поля, вдосконалення ринкових механізмів сприятимуть соціальній захищеності сільгоспвиробників. Це унеможливить викривлення та зловживання в разі купівлі-продажу землі, від чого застерігають противники аграрної реформи.

Завдяки цим реформам земля буде переходити від недбайливих господарів до працюючих, завбачливих і розумних. І не треба боятися такого руху землі. Винятково важливий новий Земельний кодекс для зміни структури нашого суспільства. Якщо хочемо мати політично стабільне суспільство то, з огляду на досвід європейських країн, співвідношення верств населення в суспільстві повинно бути приблизно таким: 50-60% - середній клас, 10-15 - багате населення, і 30-35% - малозабезпечені, що потребують підтримки держави за кошт середнього класу й багатих верст населення¹. Середній клас і багаті ніколи не хочуть різких змін у суспільстві. їм потрібна стабільність, яка дає змогу реалізувати економічну мету. Оскільки ж в аграрному секторі України зайнято більше третини населення, то, вирішивши питання приватної власності на землю, можна об'єктивно створити дрібного і середнього власника

на селі, формуючи сприятливі умови для збільшення прошарку середнього класу в суспільстві. Таким способом створюють гарантії стабільності самого суспільства.

Відповідно до чинного законодавства, оренда землі - це засноване на договорі платне володіння і користування земельною ділянкою, потрібною господареві для провадження підприємницької діяльності. Договір оренди землі визначено як угоду сторін про взаємні зобов'язання, на підставі яких орендодавець за платню передає орендареві у володіння і користування земельну ділянку для господарського використання на обумовлений термін.

Власники землі вирішують передавати ділянки в оренду самостійно, не оформляючи це ніякими документами, крім договору оренди. Порядок ухвалення рішень про передання в оренду земельних ділянок залежить від організаційно-правової форми юридичної особи та порядку управління в ній, закріпленого в установчих документах - статуті чи установчому договорі. Нерідко функції з передання земельних ділянок в оренду делегують виконавчим органам юридичних осіб-дирекції, правлінню, голові правління тощо. Тому в разі укладення договору оренди орендареві треба перевірити правомочність органу управління юридичної особи, у якої він має намір орендувати земельну ділянку, на передання ділянки в оренду.

Сільські, селищні і міські ради як суб'єкти права комунальної власності на землю ухвалюють рішення про передання земельних ділянок в оренду на сесійних засіданнях. Такі рішення фіксують у протоколах сесійних засідань рад.

Разом з тим спеціалісти вважають за доцільне розширити базу земельного законодавства і нормативно-правових документів.

3.3. Питання правових, адміністративних та економічних механізмів аграрного природокористування

Основний Закон України визначає, що земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси України є об'єктами права власності українського народу. Від імені українського народу права власника втілюють

органи державної влади та органи місцевого самоврядування. Земля є найціннішим джерелом існування і життєдіяльності людей та всіх живих організмів, а також головним золотим скарбом для держави і компонентом навколишнього природного середовища. Конституція України визначає землю основним національним

багатством і найціннішим надбанням українського народу, що перебуває під особливою охороною держави. Конституція спрямована на правове забезпечення раціонального й ефективного використання всіх земель України і зобов'язує державу забезпечувати екологічну безпеку та підтримувати екологічну рівновагу на території України.

Основу природно-ресурсного потенціалу України в т.ч. Карпатського регіону складають багаті земельні (44,4%; 29,4%) та мінеральні (26,3%) і водні в Карпатському регіоні (25,4%) ресурси.

Відсутність ефективних правових, адміністративних та економічних механізмів природокористування, невиконання вимог охорони довкілля, низький рівень екологічної свідомості суспільства призвели до значної деградації природи України.

Якісний стан земельного фонду постійно погіршується. В окремих районах, де осушено землі, відбувається неконтрольоване зниження рівня ґрунтових вод, зменшення потужності органічної маси, а в районах зрошення - підтоплення і засолення ґрунтів, деградація чорноземів, що призвело до негативних екологічних наслідків у районах Полісся та на півдні України. Нині 14,8% загальної площі поливних земель піддані ерозії, 1,5% - перезволоженню, понад 4% - солонцюваті та засолені. Збільшення мінералізації ґрунтових вод загрожує вторинним засоленням земель. Майже на всіх землях простежується неухильне зменшення вмісту гумусу в ґрунтах та вимивання поживних речовин з кінцевою втратою родючості. В Україні водної ерозії зазнають легкі піщані ґрунти Полісся та Степової зони. Вітровою ерозією охоплено до 19 млн. га ріллі. Родючість орних земель у багатьох випадках визначена вмістом у них гумусу.

Потужним деградаційним чинником є спричинене сільськогосподарською діяльністю збезлісіння територій. Збезлісіння агроландшафтів є наслідком не тільки прямого вирубування лісу під орні землі. До знищення лісів призводять ерозія, меліорація, хімізація, випасання, забруднення та рекреація.

Розвиток різних форм власності та господарювання на землі без суворого і надійного державного екологічного та митного контролю за ввезенням небезпечних відходів, брак відповідної законодавчої бази призвели до безгосподарного, хижацького споживацького ставлення до землі. Використання у великій кількості мінеральних добрив, пестицидів та інших хімічних препаратів разом з промисловим і радіаційним забрудненням може ще більше ускладнити екологічну ситуацію в Україні, зокрема в малоземельному регіоні, знизити відтворювальну здатність біосфери та екологічну стійкість агроландшафтів.

Надзвичайно актуальною є розробка еколого-економічної моделі ринкових реформ, яка, як уважають окремі вчені, повинна передбачати запровадження жорстких екологічних нормативів, стандартів, вимог і обмежень для окремих галузей та підприємств, регіонів, областей, басейнів рік, у межах яких розміщені чи розвиваються виробництва, триває освоєння природних ресурсів тощо.

Концептуальною ж основою сучасної стратегії природокористування, ресурсозабезпечення і розвитку господарства України повинні бути такі принципи:

- антропогенні навантаження на довкілля, біосферні ресурси та об'єкти не повинні перевищувати можливості їхнього природного відтворення, відновлення та самоочищення;
- застосовувані технології повинні ґрунтуватися на безвідхідності виробництва, а також на ефективних методах знешкодження й відновлення використаних (відпрацьованих) природних ресурсів (відходів), що повертаються у навколишнє середовище;

- усі види господарської діяльності, природокористування і природоперетворення треба провадити з обов'язковим урахуванням екологічних чинників, законів, критеріїв, вимог та обмежень, щоб вони не завдавали біосфері непоправної шкоди, не підривали її біопродуктивного потенціалу та екологічної рівноваги².

Основними ж національними та регіональними екологічними пріоритетами на найближчу перспективу в Україні потрібно вважати такі:

- реалізацію програми екологічного відродження Дніпра і вжиття регіональних заходів, які забезпечать суттєве поліпшення якості питної води;
- екологічне оздоровлення, повномасштабну детоксикацію природи та населення в гостроекокризових регіонах (Донбас, Кривбас та інші) завдяки технологічній реконструкції та формуванню раціональної регіональної структури економіки;
- гарантування екологічної безпеки АЕС і мінімізацію негативних соціально-екологічних наслідків аварії на ЧАЕС;
- усебічну охорону земельного фонду держави, боротьбу з ерозією та деградацією ґрунтового покриву за допомогою екологічної оптимізації агроландшафтів, удосконалення структури сільгоспугідь, а також поступовезменшення рівнів розораності земельної площі;
- повне припинення забруднень екосистем басейнів Чорного й Азовського морів і прибережних смуг, їхнє екологічне відродження, відновлення колишніх рівнів рибопродуктивності та рекреаційних потенціалів;
- проведення екологічної реконструкції Полісся і Карпат для того, щоб відновити там порушену екологічну рівновагу та посилити їхню роль у стабілізації екологічної ситуації на значній частині території України;
- доведення стану заповідних і природоохоронних територій у кожному регіоні, області і районі до екологічно обґрунтованих нормативів;
- збереження та відновлення екосистем санаторно-курортних рекреаційних комплексів.

Потрібно докласти максимум зусиль для цільового використання наявних джерел фінансування природоохоронних програм, а також удосконалення контролю за раціональним використанням природних ресурсів, зокрема земельних.

В Україні відбувається **стимулювання раціонального використання природних ресурсів**, передусім земельних, охорони навколишнього природного середовища шляхом:

- надання пільг в оподаткуванні підприємств, установ, організацій і громадян у разі вжиття ними заходів щодо раціонального використання природних ресурсів та охорони навколишнього природного середовища, у випадку переходу на мало- і безвідхідні ресурсоенергозбережені технології;
- надання на пільгових умовах коротко- і довготермінових позик для вжиття заходів щодо забезпечення раціонального використання природних ресурсів та охорони навколишнього природного середовища;
- звільнення від оподаткування фондів охорони навколишнього природного середовища;
- стимулювання у визначеному Кабінетом Міністрів України порядку працівників спеціально уповноважених державних органів у галузі охорони навколишнього природного середовища і використання природних ресурсів.

Сьогодні відсутність достовірної інформації про природоохоронну діяльність підприємств в Україні створює ризик для інвесторів і власників. Значні втрати у вигляді штрафів, додаткових витрат пов'язані з ліквідацією наслідків забруднення навколишнього середовища, необхідністю проведення екологічного оздоровлення тощо. З огляду на це у багатьох країнах бухгалтерський облік і звітність про природоохоронну діяльність набули широкого розвитку.

Для пом'якшення несприятливої дії сільськогосподарського виробництва на навколишнє середовище систему землеробства необхідно екологізувати з конверсією «оздоровлення та раціональне використання ґрунтів». Науковий пошук у галузі теорії системи землеробства та розробка законів землеробства в поєднанні з емпіричними виробничими дослідженнями дали змогу виділити цілу групу раціональних засобів, які екологізують агрономію та ведуть до формування концепції екологічно безпечних, безвідхідних та ресурсозберіжних технологій. Як головні напрями тут визначено:

- турботу про збереження родючості ґрунту;
- збереження гумусу в ґрунті завдяки використанню органічних добрив, сидералів, живого мульчування та висівання багаторічних трав;
- застосування мінеральних добрив та хімічну меліорацію на суворій науковій основі;
- перехід до біологічних методів боротьби з бур'янами, шкідниками та хворобами рослин;
- комплекс заходів щодо запобігання ерозії ґрунту, у тім числі контурно-меліоративне землеробство, полезахисне лісорозведення, безвідвальний та мінімальний обробіток ґрунту;
- обмеження у використанні важкої техніки;
- контроль вилучення орних земель під промислові об'єкти, дороги та населені пункти й екологічну експертизу меліоративних систем.

Ефективні механізми охорони навколишнього середовища в тому числі й землі, діють не автоматично. Узгодженість довготермінових економічних і екологічних інтересів можлива лише завдяки послідовному державному регулюванню природокористування із залученням економічних стимулів до екологоорієнтованої діяльності товаровиробників. Для формування механізмів раціоналізації природокористування в умовах переходу України до ринку потрібна збалансована система організаційних, економічних, інституційно-нальних, адміністративних, правових інструментів природоохорони, спрямована на позитивні зміни у сучасній екологічній ситуації.

3.4. Правові основи земельних відносин у населених пунктах

Основні напрями розвитку та регулювання ринку земель населених пунктів, інших земель несільськогосподарського призначення розроблено відповідно до Конституції України, Земельного кодексу України, інших законів України та указів Президента України з питань приватизації, регулювання земельних відносин, підприємницької діяльності.

Ці напрями напрацьовано з метою створення правових, економічних та організаційних умов подальшого розвитку ринку земель населених пунктів, інших земель несільськогосподарського призначення та їхньої інфраструктури, спрямованих на забезпечення гарантованого Конституцією України права власності на землю громадян, юридичних осіб та держави, ефективного і раціонального використання

земель, сприяння розвитку підприємництва, поліпшення соціально-економічного стану в Україні.

Розвиток ринку землі на сучасному етапі передбачає вжиття комплексу заходів з використанням правових та економічних важелів регулювання ринкових земельних відносин щодо:

- прискорення приватизації земельних ділянок громадянами шляхом їхнього безоплатного передання з державної у приватну власність та юридичними особами шляхом купівлі-продажу (первинний ринок);
- створення умов для вільного обігу земельних ділянок та прав на них (вторинний ринок).

Ринок землі повинен функціонувати на засадах соціальної справедливості, забезпечення державних, суспільних і приватних інтересів, законності, ефективності, прозорості, відкритості, гарантування збалансованого розвитку населених пунктів, а також інших територій, охорони і раціонального використання землі та інших природних ресурсів.

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 24 березня 1999 року № 440 про «Порядок подання заяви (клопотання) про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення» громадяни - суб'єкти підприємницької діяльності та юридичні особи України, які є власниками об'єктів нерухомого майна, в тому числі об'єктів незавершеного будівництва та законсервованих об'єктів, що приватизовані (відчужені) згідно з законодавством України, мають право на купівлю земельних ділянок несільськогосподарського призначення, на яких ці об'єкти розташовані.

На підставі чинного законодавства органи Держкомзему провадять державний контроль за раціональною організацією території та використанням земельних ділянок власниками землі і землекористувачами відповідно до умов їхнього надання та наданням достовірних даних про наявність, стан і використання земельних угідь за державним земельним кадастром, а також інформації про наявність земель запасу, стежать за своєчасним і якісним виконанням комплексу заходів із запобігання і ліквідації псування земель, їхнього забруднення виробничими та іншими відходами і стічними водами, а також у разі добування корисних копалин, виконання будівельних, геологорозвідувальних, розшукових та інших робіт.

Місцеві органи Держкомзему та землевпорядні служби міст обласного підпорядкування складають звіт про контроль за використанням та охороною земель.

Головні напрями розвитку та регулювання ринку земель у населених

пунктах це і є державне регулювання земельних відносин. Воно передбачає створення саме організованого, нестихійного земельного ринку. Адже уособленням сучасних організованих ринків є відповідні біржі. Наприклад, товарному ринку відповідає його інфраструктурна складова, якою є товарна біржа, ринку цінних паперів - фондова біржа, валютному ринку - валютна.

Отже, на сучасному етапі головна проблема регульованого використання земель міст, як і інших населених пунктів, полягає у взаємопогодженості приватних, громадських і державних інтересів та всебічному урахуванні особливостей кожної місцевості й визначенні перспектив її соціально- економічного розвитку, оскільки монополія органів влади на визначення цільового призначення земель остаточно ліквідована.

Адміністративна форма управління земельними ресурсами втратила значення і перетворюється в обґрунтування правил найдоцільнішого та економічно ймовірного використання земель у конкретних місцевих умовах.

В основі земельних відносин у містах є міський кадастр як база інформаційного забезпечення оцінки земель будівельного призначення.

Міський кадастр - це впорядкована сукупність даних про правовий, природний, господарський та економічний стан об'єктів і явищ міського середовища в часі, у структурному, організаційному, функціональному й інформаційному аспектах. Кадастр призначений для надання зацікавленим підприємствам, установам, організаціям і громадянам правдивої і необхідної інформації про природний, господарський стан та правовий режим земель з метою організації їхнього раціонального використання та охорони, регулювання земельних відносин, землеустрою, обґрунтування розмірів платини за землю, грошової оцінки земель - як бази для запровадження ринку землі.

Недооцінка та необґрунтованість кадастрової оцінки землі не давала змоги запобігти аварії підземних мереж у містах, загострювала проблеми обліку і розподілу житлового фонду, розвиток оздоровчих зон, транспорту.