

Перспективным направлением дальнейшего исследования вопроса региональной дифференциации страхового рынка является осуществление пространственно-региональной кластеризации страхового комплекса, что позволит повысить уровень транспарентности рынка и выявить недостатки текущих и стратегических мер, осуществляемых в регионах.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Страховой рынок Украины : разный уровень проникновения и большая концентрация: [Электронный ресурс] // Сайта FinBrok.in.ua. – Режим доступа : <http://www.finbrok.in.ua/finansovye-rynki/intervyu-kommentarii-stati/3477-strakhovoj-rynok-ukrainy-raznyj-uroven-proniknoveniya-i-bolshaya-kontsentratsiya>
2. Залетов А. Страховой рынок и региональные риски Украины. Прогнозы корпоративного сегмента страхования на 2013-2015 года : (материалы конференции «Риск-менеджмент и страхование в корпоративном секторе», 12.12.2012, г. Киев): [Электронный ресурс] / А. Залетов. – Режим доступа : <http://risk-management.kiev.ua/programme>
3. Рыбальченко Л.В. Региональный аспект деятельности страховых компаний: [Электронный ресурс] / Л.В. Рыбальченко, О.А. Рядно. – Режим доступа : http://www.nbuv.gov.ua/portal/Soc_Gum/Vddfa/2012_1/Rybalchenko.pdf
4. Річні звіти Держфінпослуг: [Електронний ресурс] // Офіційний сайт Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг. – Режим доступу : <http://www.dfp.gov.ua/734.html>
5. Количество филиалов страховых компаний: [Электронный ресурс] // Сайта журнала о страховании Forinsurer. – Режим доступа : <http://forinsurer.com/ratings/nonlife/09/3/67/>
6. Статистична інформація: [Електронний ресурс] // Офіційний сайт Державної служби статистики України. – Режим доступу : <http://ukrstat.gov.ua>
7. Оглих В.В. Региональный аспект развития страховых рынков в Украине / В.В. Оглих, Ю.Ф. Артеменко // Бизнес Информ. – 2012. – № 5. – С. 194-198.

УДК 332.3

КОНЦЕПТУАЛЬНІ ПРИНЦИПИ ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ ЯК ОСНОВА ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СТАЛОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЙ

Галушкіна Т.П., Сидорченко Т.Ф., Криницька О.О.

У статті розглянуто концептуальні принципи формування ринку земель в Україні. Доведена необхідність подальшого розвитку ефективних форм управління земельними відносинами та раціонального землекористування, зокрема за допомогою формування цілісних земельно-майнових комплексів.

Ключові слова: *земельні відносини, ринок земель, цілісний земельно-майновий комплекс.*

Як свідчить аналіз існуючих тенденцій, законодавчі вимоги та практика реалізації земельної політики у сфері економічного регулювання земельних відносин та режиму землекористування можуть бути достатнім обґрунтуванням сучасних економічних принципів, а саме: - формування і розвиток повноцінного ринку землі з поєднанням інтересів суспільства і громадян при забезпеченні гарантій кожного суб'єкта ринку на вільне володіння, користування та розпорядження належною йому земельною ділянкою, - узгодження загальнодержавних і територіальних інтересів при здійсненні заходів економічного стимулювання, розподілу коштів на раціональне використання й охорону земель, оптимізацію землекористування; обов'язковість залучення коштів державного і місцевих бюджетів, зокрема, від плати за землю, для фінансування заходів щодо раціоналізації землеко-

ристування, охорони земельного фонду, здійснення робіт по управлінню у галузі використання й охорони земель; - імплементація екологічного фактору в сферу земельно-майнових відносин з поєднанням політики державно-приватного партнерства. Вагомий внесок у розробку теорії й методики функціонування ринку земель здійснили: Д. І. Гнаткович, О.С. Дорош, М. Г. Лихогруд, Т. П. Магазинчиков, П. П. Маракулін, Л. Я. Новаковський, М. Г. Ступень, А. М. Третяк, М.А. Хвесик, А.Д. Юрченко та ін. Вдаючись до детальнішого аналізу нинішнього стану земельних відносин, слід констатувати, що реформування земельних відносин розпочиналося без необхідного фундаменту: фахово обґрунтованого визначення етапів і термінів їх проведення; еколого-економічного та соціального обґрунтування та оцінки соціальних наслідків. На жаль, ґрунтівна загальнодержавна науково-теоретична програма радикального реформування земельних та аграрних відносин в Україні своєчасно розроблена не була. Немає її і сьогодні, незважаючи на певний доробок у цьому напрямі. Це істотно позначилося на методах, формах і змісті як земельної, так і аграрної політики, а врешті – її неефективності.

Метою статті є обґрунтування концептуальних принципів формування ринку земель в Україні як основи забезпечення сталого розвитку території.

На сьогоднішній день залишається не ухваленим закон про ринок земель. Проте, саме він має чітко встановлювати особливості обігу земель сільськогосподарського призначення. Так, наприклад, обіг земель сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва може здійснюватися лише за умов дотримання таких вимог як:

- використання земельних ділянок за їх цільовим призначенням;
- дотримання вимог закону щодо переважного права суб'єктів ринку землі на придбання земель сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
- створення умов для раціонального та ефективного використання земель сільськогосподарського призначення.

Також документ має декларувати, хто має переважне право на придбання земельної ділянки сільськогосподарського призначення, якою має бути площа цих ділянок, як встановлюється ціна продажу, які існують обмеження тощо. Це потребує створення відповідної інфраструктури ринку земель, включаючи земельні аукціони, іпотечні установи, ріелторські фірми, мережі земельних іпотечних банків тощо;

Сучасна історія економічного розвитку країн ринкової економіки переконливо свідчить про необхідність посилення регулюючої ролі держави, яка повинна здійснюватися, зокрема шляхом створення належного законодавства, вдосконалення економічних методів впливу на суб'єктів підприємництва в питаннях ринкового обігу земель. Можна стверджувати, що регулювання ринку земель в Україні має здійснюватися з урахування кращого досвіду розвинутих країн, зокрема в частині встановлення відповідних обмежень щодо продажу земель сільськогосподарського призначення. Багатьом державам у такий спосіб вдалось уникнути певних проблем і колізій. Наприклад, у Данії на законодавчому рівні визначено максимальний розмір земельної ділянки, що може перебувати у власності однієї сім'ї. Тим самим обмежується монополізм на земельному ринку. У Швеції купувати землю сільськогосподарського призначення можна лише з дозволу Уряду. В Австралії для продажу землі необхідний дозвіл спеціальних органів на укладення земельних угод. Існує також багатий зарубіжний досвід запобігання нецільовому використанню земельних ресурсів: в окремих державах законодавством передбачено розподіл земель на зони – сільськогосподарські, міські та приміські. При цьому переведення земель з однієї категорії до іншої можливе лише з дозволу відповідних державних органів.

З огляду на економічні процеси, які характеризуються стрімким переходом до ринкових механізмів господарювання в Україні наразі гостро порушуються специфічні питання щодо формування сучасних земельних відносин, від яких суттєво залежать характер розвитку та ефективність функціонування економіки і соціальної сфери. Земельні відносини в процесі використання земель повинні орієнтуватися на підвищення ефективності виробництва й продуктивності праці та екологічне оздоровлення земельних ресурсів як складової соціально-економічного капіталу, що є доміну-

ючим у формуванні багатства країни.

У нових соціально-економічних умовах виникає необхідність подальшого розвитку ефективних форм управління земельними відносинами та раціонального землекористування, виправлення допущених помилок та розв'язання існуючих проблем на основі врахування досвіду управління земельними ресурсами через функції землі як природного ресурсу – основного національного багатства і капіталу та оцінки їх взаємовідносин з фінансовими важелями, що є важливою складовою ринково орієнтованої економіки країни. Оскільки суспільство України зміщується в площину ринково орієнтованих господарських відносин, то стає очевидною принципова можливість побудови системи управління на засадах капіталізації землі як основи національного багатства країни. У цьому контексті проблема розвитку відповідних земельних відносин, оптимізації використання й відтворення земельних ресурсів стає вкрай актуальною.

Між тим аналіз існуючої в Україні системи земельної політики показує, що вона не відповідає сучасним реаліям створення системи економічного регулювання земельних відносин і управління земельними ресурсами. Земельними платежами охоплено менше третини земельного фонду; відтак, діюча система земельних платежів в Україні повинна виходити з того, що ставки земельних платежів мають бути економічно значущими і чітко відповідати рентній прибутковості конкретної земельної ділянки. Навіть нескладні експертні розрахунки свідчать, що це дасть змогу збільшити щорічні обсяги платежів за землю - до 14—15 млрд. грн., у тому числі: за землі міст і селищ — до 5—7 млрд. грн. Кошти від земельних платежів відповідно до існуючої практики доцільно законодавчо розподіляти між рівнями бюджетів у таких пропорціях: державний бюджет України — 30%, бюджети АРК і областей — 20% і бюджети відповідних органів місцевого самоврядування — 50%.

Якою має бути стратегія земельної політики? Вочевидь - дієвою та результативною. При цьому вона має ґрунтуватися на таких концептуальних засадах, як:

- забезпечення суспільно-політичної та соціальної функцій землі як території держави і власності українського народу;
- формування повноцінного ринку земель;
- дотримання соціальної справедливості під час перерозподілу земель сільськогосподарського призначення та їх залучення до ринкового обігу;
- врахування пріоритетності екологічних вимог щодо охорони земель, відтворення родючості ґрунтів і раціонального використання продуктивних земель;
- безумовне дотримання всіма землевласниками та землекористувачами норм чинного законодавства, що регулюють земельні відносини;
- забезпечення рівних умов розвитку різноманітних форм господарювання шляхом формування та вдосконалення механізму земельно-майнової політики.

Аналіз свідчить, що в умовах сучасних реалій існуюча земельна політика не забезпечує вирішення таких актуальних завдань як охорона і ефективне використання земельних ресурсів і територій на засадах відновлення. Земельний ринок, що виступає в якості невід'ємної складової частини ринку нерухомості в цілому, являє собою відносно автономну об'єктно-специфіковану економічну структуру, що забезпечує взаємодію суб'єктів соціально-економічних і політичних інтересів, реалізацію ряду функцій інституту власності на земельно-ресурсні блага, механізму розподілу й перерозподілу земель із урахуванням диференціації їх за цільовим призначенням, за структурою й імперативам кадастру й даним моніторингу земель і нерухомості, а також здійснення сукупності природогосподарських заходів і заходів по збереженню середовища.

Система управління земельно-майновими відносинами створюється й працює для задоволення економічних і соціальних інтересів власників, орендарів, держави й суспільства. Вона прагне щонайкраще використовувати нерухоме майно як предмет споживання, реального й інвестиційного активів. Серед найбільш значущих завдань, від успішного розв'язку яких залежить ефективне функціонування системи управління державною майновою власністю, виділяють забезпечення: - зростання вартості окремих об'єктів власності й земельно-майнових комплексів; - максимального збільшення доходів власників від користування, володіння й розпорядження майновими активами які їм належать; - збільшення обсягів і підвищення якості надаваних послуг покупцям і орендарям; -

взаємодії з органами державної влади; - роз'яснення необхідності державної власності на ряд майнових активів і підтримки її привабливого вигляду в соціальних групах.

Земля в населених пунктах розглядається не як засіб (ресурс) виробництва, що властиво сільсько-господарському виробництву, а як просторовий базис забезпечення життєдіяльності враховуючи простір, що знаходиться під нею і над нею. Земельна власність у населених пунктах тісно пов'язана з інтересами територіальної громади, держави, інших землевласників, які повинні ув'язуватися з відповідними напрямками соціально-економічного розвитку міста, що зумовлює багатофункціональність у використанні кожного конкретного об'єкта земельної власності, а також можливість їх використання різними суб'єктами у різний спосіб протягом періодів, які можуть як збігатися, так і не збігатися. З огляду на вище зазначене, у населених пунктах земельна власність завжди тісно пов'язана з потребою в розміщенні певного виду діяльності в певному місці. Це спричиняється тим, що необхідність найбільш ефективного та найкращого використання земельної ділянки досить часто перевищує особисті можливості власника. З одного боку, практично завжди він використовує збудовані містом чи іншими власниками об'єкти інфраструктури, розміщені за межами його земельної власності, а з іншого боку, діяльність конкретного власника також має вплив на використання землі інших власників міста. Тобто при використанні землі в населених пунктах завжди відбувається поєднання інтересів земельної власності, як приватної, так і комунальної та державної.

Існує нагальна необхідність формування цілісного земельно-майнового комплексу на засадах екологічності та збалансованості. Земельно-майновий комплекс – сукупність об'єктів нерухомості, які об'єднані спільною територією. Загальна мета функціонування земельно-майнового комплексу полягає у дотриманні балансу соціо-еколого-економічних інтересів різних суб'єктів земельно-майнових відносин і забезпечення найбільш раціонального використання нерухомості. В зв'язку з цим є потреба чітко визначити основні принципи в напрямі формування цілісного земельно-майнового комплексу (ЗМК), якими є: принцип комплексності, який цементує понятійний базис та створює передумови для формування цілісного ЗМК; принцип автономності, що передбачає організаційно-фінансову незалежність відповідних інститутів; принцип системності який ґрунтується на поєднанні інституційних важелів як в сфері окремо земельних відносин, так і майнових; принцип партнерства який декларує необхідність врахування різновекторних інтересів; принцип екологізації, який є визначальним в ієрархії розвитку земельно-майнових відносин [1].

Оскільки земля є основою, просторовим базисом будь-якої нерухомості, то необхідною умовою ефективного землекористування є управління земельно-майновим комплексом, оптимальним його розподілом за функціональним і цільовим призначенням, розміщенням і використанням об'єктів виробництва, формуванням раціональної структури господарства і його територіальної організації.

Головною рисою розвитку територій населених пунктів є акцентування уваги на стратегіях ендегенного розвитку, що передбачає використання потенціалу місцевих людських, інституційних і фізичних ресурсів, щоб створити для жителів нові можливості працевлаштування та стимулювати нові види економічної діяльності. Органи місцевого самоврядування, спираючись на місцеві ресурси, повинні розглянути всі можливості й скерувати потрібні ресурси на розвиток територій населених пунктів. Базою для розвитку територій населених пунктів (простору) є розбудова нових соціо-економічних інституцій, адже місцеві інституції повинні відігравати вирішальну роль як у визначенні проблем просторового розвитку, так і у зміні взаємозв'язків всередині самої інституційної структури. Розбудова нових зв'язків між інституціями - це і є новий зміст економічного розвитку.

Найкращим чином розв'язати ці проблеми можна за допомогою земельно-майнового комплексу. Управління земельно-майновими ресурсами в регіонах доцільно розглядати як сукупність економіко-правових дій суб'єктів їх присвоєння, спрямованих на збереження й збільшення природогосподарських якостей земельно-майнових благ, а також як цілеспрямований регулюючий вплив на режим функціонування об'єктів нерухомості й взаємодія з іншими суб'єктами в інтересах населення регіону. Земельно-майновий комплекс країни являє собою найважливішу об'єктно-ресурсну підсистему національного господарства, що характеризується в цей час інституціональними перетвореннями, обумовленими глибокою зміною принципів основ організації, функціонування й розвитку вітчизняної економіки в цілому й системи земельно-майнових відносин, зокрема.

Для соціально-економічного розвитку регіону необхідний такий механізм залучення інвестиційних ресурсів, який, не створюючи яких-небудь додаткових ризиків для їхніх бюджетів, у той же час надає надійні гарантії інвесторам. У якості такого механізму може виступити земельно-майновий комплекс.

ВИСНОВКИ

З метою забезпечення повноцінного функціонування ринку земель необхідно впорядкування системи існуючих державних інститутів, які мають відношення до питань землі та її природних ресурсів; створення ефективної просторової основи формування владних інституцій шляхом проведення реформи адміністративно-територіального устрою; поширення зарубіжного досвіду упорядкування земельних відносин тощо.

Першочерговим завданням функціонування земельно-майнових комплексів повинно стати вдосконалення структури земельних угідь із метою підвищення ефективності та інтенсивності використання урбанізованих земель; збільшення дохідності нерухомості; забезпечення стійкості природних екосистем регіону, удосконалення механізмів й інструментів економічного стимулювання інвестиційних процесів усередині земельно-майнового комплексу регіону; побудова системи диференціації земельного податку й орендної плати за видами землекористувачів; формування системи моніторингу за використанням земель і їхнім станом. Концентрація уваги на вказаних заходах дозволить покращити еколого-економічний стан земель, сформує комплексний підхід до оцінки їх стану і сприятиме впровадженню інтегрованого менеджменту земельних ресурсів в регіоні.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Галушкіна Т.П., Теоретико-організаційні засади формування цілісного земельно-майнового комплексу в прибережній смузі Азово-Чорноморського регіону //Т.П. Галушкіна, Т.Ф. Сидорченко, В.А. Фоменко. / Інформ.-аналітич. ж-л «Схід», Сер. Економіка. – Донецьк, 2010. - № 1(108). – С.44-48.

УДК 338.48+659.1

ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ФОРМУВАННЯ ТУРИСТИЧНОГО БРЕНДУ МІСТА ЗАПОРІЖЖЯ

Гудзь М.В., Вертегел Р. С.

Встановлено зміст і призначення туристичного бренду міста, визначено цілі брендингу, спрямовані на забезпечення інтересів споживачів, інвесторів, туристів, громадських інтересів. Обґрунтовано проблеми та перспективи формування брендингу індустріального м. Запоріжжя.

Ключові слова: бренд, бренд міста, конкурентоспроможність міста, комунікація, айдентика.

У теорії та практиці управління вітчизняними містами як напрямку регіональної економіки усе більш поширеною є підхід, згідно якого місто розглядається як специфічний вид товару, який потребує професійних рішень щодо виробництва (продукування), розподілу (послуг, місць, інвестиційних ділянок), обміну (досвід, успішна практика, товарний обмін) та реалізації (сприятливе середовище проживання та рекреації) [1, 2, 3, 4]. Тобто можна зробити узагальнення, що формується суспільний запит на розробку політики міського розвитку, яка має бути спрямована на посилення «конкурентної переваги» міста. Задля її реалізації зарубіжною практикою міського і муніципального менеджменту успішно використовується такий інструментарій як інформаційна політика, підви-