

УДК 349.41+332.33

Г.Г. НЕСТЕРОВ, молодший науковий співробітник відділу економіко-правових проблем містознавства
Інститут економіко-правових досліджень НАН України, м. Київ
А.О. ВОЛКОВА, молодший науковий співробітник відділу економіко-правових проблем містознавства
Інститут економіко-правових досліджень НАН України, м. Київ

ОСОБЛИВОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ У ПРОЦЕСІ РОЗВИТКУ МІСЬКИХ АГЛОМЕРАЦІЙ

Ключові слова: урбанізація, агломерація, земельний фонд, земельні ресурси, сталий розвиток.

Досліджено сучасний стан та особливості використання земельних ресурсів у процесі розвитку міських агломерацій. Виявлено актуальні проблеми використання земельних ресурсів. Наголошено на необхідності комплексного підходу до вивчення проблем землекористування у міських агломераціях.

Вступ. Постійними ознаками більшості населених пунктів у світі є незадовільні соціальні, економічні та екологічні умови проживання населення. За експертною оцінкою фахівців Світового банку, першопричиною вказаних проблем є зростання урбанізації. Широкомасштабна урбанізація у світі призвела до загострення проблем життєдіяльності населення в поселеннях, які простягаються далеко за межі своїх первісних кордонів. Стамбульська Конференція ООН з населених пунктів (Хабітат, 2000 р.) відзначила, що протягом наступних трьох десятиліть, коли міське населення удвічі перевищить чисельність сільських жителів, у населених пунктах міського типу буде проживати на 2—3 мільярди людей більше, ніж тепер. Для цих людей буде потрібно житло, інфраструктура, робочі місця, сприятливі умови життя — простір для життєдіяльності [1, с. 5].

Тобто, у сучасних умовах урбанізаційні процеси набули глобального характеру та визначають просторову й суспільну трансформацію, що проявляється в розповсюдженні міського способу життя. Для великих міських агломерацій характерне надмірне зростання з певними негативними наслідками: відбувається надмірна концентрація промисловості, порушується планувальна структура та функціональне зонування, відбувається зменшення площ резервних територій, видозмінність ландшафтів. При цьому залежно від рівня освоєння території, розвитку різних сфер діяльності суспільства, промисловості, транспорту, інфраструктурного забезпечення змінюється вартість і цінність земельного ресурсу [2, с. 4].

Варто зазначити, що земельні відносини в умовах агломерацій більш складні в силу різноманітних соціально-економічних процесів, які проходять у них. Земельний ресурс, як головний учасник цих

відносин, з одного боку, виступає як засіб задоволення потреб населення, а з іншого — важіль, за допомогою якого міська агломерація має можливість досягти бажаних економічних цілей [3, с. 244—245].

У зв'язку з цим використання земельних ресурсів у процесі розвитку міських агломерацій, особливо на сучасному етапі, в умовах реформування земельних відносин, набуває більшого значення. Економічні зміни протягом останніх років вплинули на структуру та характер землекористування, що призвело до зростання інтересу теоретиків і практиків, до проблем ефективного використання земельних ресурсів у містах, приміських зонах та агломераціях. Саме у процесі розвитку міських агломерацій найбільш інтенсивними є земельні перетворення, а наявність приватної форми власності на землю вимагає нового підходу до розвитку проектів забудови міст, а також до містобудівного процесу.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Обґрунтуванню місця земельних ресурсів у системі соціально-економічного розвитку; питанням ефективного та раціонального їх використання присвячені численні наукові праці, зокрема: Б.М. Данилишина, Т.Є. Зінченко, Ш.І. Ібатуліна, О.С. Новоторова, М.Г. Ступеня, А.М. Третьяка, М.А. Хвесика та ін. На особливу увагу заслуговує науковий доробок Т.Є. Зінченко [3], яка здійснила спробу комплексно дослідити економічні засади землекористування міських агломерацій. Безпосередньо займаються проблематикою міських агломерацій такі фахівці з розвитку міст України: С.В. Богачов, Р.А. Джабраїлов, Є.С. Градобоева, М.С. Кукош, М.В. Мельникова, В.М. Осипова, Н.В. Просяник, О.В. Тарасевич, О.П. Тищенко, В.А. Устищенко. У зв'язку з цим, а також унаслідок зростання інтенсивності господарської діяльності у міських агломераціях, дослідження проблематики використання земельних ресурсів у процесі їхнього розвитку потребує подальшого опрацювання.

Метою статті є дослідження сучасного стану та особливостей використання земельних ресурсів у процесі розвитку міських агломерацій.

Результати дослідження. Досягнутий у вітчизняній науці та практиці рівень досліджень у сфері розвитку міських агломерацій як складної соціально-економічної територіальної системи потребує ґрунтовного теоретичного пе-

реосмислення методичних і практичних розробок. Колективом співробітників відділу економіко-правових проблем містознавства Інституту економіко-правових досліджень НАН України, які досліджували проблеми управління розвитком міських агломерацій, було запропоновано власне визначення поняття міська агломерація, що вмістило в собі найбільш важливі, на думку авторів, ознаки такого поняття.

Зокрема, під міською агломерацією розуміємо сукупність поселень (територіальних громад) переважно міського типу, які здійснюють економічну взаємодію з метою реалізації спільних проектів розвитку шляхом об'єднання зусиль, і мають можливості залучення відповідних ресурсів.

Варто вказати, що формулювання вищезначеного поняття обумовлено необхідністю введення його в правову площину. Оскільки сьогодні в умовах продовження процесів урбанізації, що проявляються у зростанні міського населення, концентрації матеріальних, фінансових, земельних, інформаційних ресурсів та виробництв на території міських агломерацій, нагальною є потреба напрацювання комплексу організаційних, нормативно-правових, інституціональних заходів, що забезпечать розвиток міських агломерацій.

Особливістю міських агломерацій є те, що на їх території діють окремі територіальні громади, які володіють та розпоряджаються відповідними ресурсами. Саме концентрація зазначених ресурсів на території міської агломерації дозволяє скористатися ефектом масштабу, та шляхом мінімізації витрат за рахунок маневрування ресурсами, отримувати синергетичний та агломераційний ефект. Залучення зазначених ресурсів можливо на підставі встановлення взаємовідносин територіальних громад [4, с. 122—123]. Під ресурсами прийнято розуміти комплекс матеріальних і нематеріальних засобів, джерел, можливостей функціонування й розвитку суб'єкта економіки [5].

У міських агломераціях земельні ресурси є територіальною базою для розміщення продуктивних сил суспільного виробництва (наприклад, харчової та переробної промисловості), системи розселення населення, що в свою чергу обумовлює організацію економічної взаємодії між територіальними громадами у рамках міських агломерацій. Як і більшість

науковців вважаємо, що вона спрямована на вирішення завдань консолідації економічного потенціалу, підвищення результативності діяльності, покращення якості надання послуг у сфері життєзабезпечення, що у свою чергу є складовими сталого функціонування та розвитку території [4, с. 123]. При цьому обов'язково потрібно пам'ятати про обмежений, невідтворюваний та багатофункціональний характер землі як унікального ресурсу міської агломерації.

Усі землі України незалежно від їх цільового призначення, господарського використання та особливостей правового режиму належать до земельних ресурсів і складають єдиний земельний фонд держави [6], тобто сукупність усіх земель у межах тієї чи іншої території, що поділяються за типом господарського використання. У межах міської агломерації наявні всі категорії земель земельного фонду держави.

Варто зазначити, що Україна має надзвичайно високий рівень освоєння земельного фонду. Загальний рівень освоєння території України в основному визначається сукупністю споживчих якостей землі, економічними потребами населення та можливістю їх задоволення за рахунок використання земельних ресурсів, а також історичним розвитком системи розселення.

Так, за офіційними даними Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, земельний фонд України станом на 01 січня 2016 року становить 60354, 9 тис. га [7]. Динаміка показників земельного фонду України у порівнянні з офіційними даними Державного агентства земельних ресурсів України станом на 01 січня 2015 року свідчить про певні зміни, зокрема: за 2015 рік площа сільськогосподарських земель в Україні зменшилася на 5100 га та станом на 01.01.2016 складала 42726, 4 тис. га проти 42731,5 тис. га на аналогічну дату 2015 року. Питома вага площі сільськогосподарських земель у загальній площі (території) України не змінилася і складає 70,8 %. Найбільше скорочення площ відбулося у категоріях: пасовища (зменшення на 6,9 тис. га до 5434,1 тис. га), перелоги (зменшення на 5,7 до 233,7 тис. га) та сіножаті (зменшення на 0,9 до 2406,4 тис. га). Незначно скоротилися площі земель громадського призначення (на 0,4 до 281,3 тис. га), земель змішаного використання (на 0,3 до 29,0 тис. га)

та земель, які використовуються для технічної інфраструктури (на 0,2 до 74,2 тис. га). Проте площа забудованих земель збільшилася на 2,5 тис. га до 2552,9 тис. га, у тому числі під житловою забудовою — на 1,2 до 488,9 тис. га. Землі промисловості збільшилися на 0,6 до 224,7 тис. га, землі комерційного та іншого використання — на 0,5 до 55,4 тис. га [8].

Як бачимо, рівень освоєння життєвого простору збільшується. Певним чином дане явище пояснюється продажем та зміною цільового призначення колишніх сільськогосподарських угідь на землі інших категорій земельного фонду. До того ж, особливий інтерес становлять цілі та функції, тобто для чого викупуваються земельні ділянки. Як правило, переважна більшість земельних ділянок має комерційне використання — для розміщення магазинів, кафе, ресторанів, готелів, автозаправних станцій тощо. Решта — ділянки виробничих об'єктів, земельні ділянки під житлову забудову [9, с. 105].

Розвиток агломерацій передбачає вихід за наявні територіальні межі та потребує поглинання нових територій, незаселених або з уже створеною інфраструктурою, «захоплення» малих міст-супутників або інших численних поселень, що призводить до неврегульованості просторового розподілу земель різних категорій та необ'єктивності щодо визначення їх цільового та функціонального призначення, перерозподілу економічних ресурсів, навантаження на інженерну інфраструктуру та, найголовніше, до вибору нераціональних форм землекористування, що в свою чергу призводить до структурної та екологічної незбалансованості земельного фонду.

Абсолютно вірним є твердження М.А. Хвєсика, який зазначає, що зростання людських потреб і розширення економічної діяльності суспільства чинять усе більший тиск на земельні ресурси, породжують конкуренцію та конфлікти, призводять до нераціонального їх використання. Для того, щоб у майбутньому людські потреби задовольнялися на стійкій основі, уже сьогодні необхідно вирішувати і урегульовувати ці конфлікти, прагнути більш ефективного та продуктивного використання землі та її природних ресурсів. Комплексний підхід до вивчення всіх проблем землекористування дозволяє мінімізувати конфлікти, виробити найбільш ефективні варіанти й узгоджувати соціально-економічний розвиток у

поєднанні з охороною, поліпшенням стану навколишнього середовища, тим самим сприяючи сталому розвитку [10, с. 83].

Як зазначають Ш.І. Ібатуллін, О.В. Степенко, О.В. Сакаль, для сталого розвитку ключовою передумовою стає наявність ефективних державних і приватних інститутів, соціальна справедливість, обережна бюджетно-податкова політика та баланс між ринком і державою. Провівши ґрунтовне дослідження механізмів управління земельними відносинами в контексті забезпечення сталого розвитку, ці науковці зазначають, що дослідниками співвідношення участі держави і приватного сектору в управлінні природними ресурсами доведено, що ринки без участі суспільства й держави незадовільно регулюють питання захисту навколишнього середовища. Слабке інституціональне забезпечення функціонування ринків може зумовити виснаження або й деградацію природних ресурсів, погіршення стану навколишнього середовища [11, с. 6].

Це також є цілком правдивим, адже відсутність дієвих механізм державно-приватного партнерства, як однієї з форм взаємодії держави та приватного сектору економіки, унеможливить отримання бажаного та ефективного результату під час реалізації на території міських агломерацій проектів охорони земель із метою забезпечення умов сталого землекористування, що у свою чергу призведе до неефективного управління земельними ресурсами.

У контексті вищевикладеного заслуговують на увагу думки А.Г. Мартина, який зазначає, що головним наслідком земельної реформи в державі є лише соціалізація землі, її перерозподіл. Адже під час реформи не було враховано значення землі як ресурсу територіального розвитку продуктивних сил та базисного компоненту довкілля, що в сучасних умовах стало причиною виникнення низки кризових явищ економічного та екологічного характеру у землекористуванні, істотно ускладнених відносинами власності [12, с. 290]. Це дійсно так, і на даній проблематиці неодноразово акцентували увагу як теоретики, так і практики.

Процес формування міської агломерації навіть в умовах нестабільного економічного середовища передбачає й визначення головного вектора розвитку — стратегії планування на роки вперед, яка окреслює основні напрями розвитку в економіці, соціальному середови-

щі, екології та інших важливих напрямках. У стратегічному плані розвитку міської агломерації має бути приділена особлива увага управлінню і збереженню головного економічного ресурсу розвитку — землі [3, с. 244]. Використання землі у різних сферах господарської діяльності повинно здійснюватись із чітким соціальним, економічним та, обов'язково, екологічним обґрунтуванням, оскільки із розвитком господарських відносин стає очевидним, що життєві умови, даровані природою, не всюди однакові й змінюються з часом, а багатства, які можна отримати від використання землі, залежать від якості самої землі та способів господарювання [13, с. 22].

Аналіз залежності використання земельного ресурсу агломерації від відстані «місто — центр» вказує загальну закономірність: збільшення інтенсивності використання території з наближенням до міста. А саме, збільшується частка забудованих земель, земель промислового та комерційного використання, щільність населення, зростає вартість земельно-майнового комплексу, поживається ринок земель. При цьому високий рівень інтенсивності виробництва характерний для приміських типів господарювання [3, с. 270]. Унаслідок освоєння земельного ресурсу додатково збільшується вартість земельних ділянок, тобто в межах агломерації створюється додатковий ефект, який розширюється та виходить за межі самої агломерації. Адже в приміській зоні земля набуває особливо високої інвестиційної привабливості та користується підвищеним попитом з боку суб'єктів господарської діяльності.

Об'єктом інвестиційної діяльності міської агломерації є нерухоме майно, зокрема земельна ділянка або територія (сукупність земельних ділянок), що перебувають у власності територіальної громади (громад), юридичних та фізичних осіб. При цьому продаж земельних ділянок підвищуватиме мотивацію до інвестування в економіку, вкладання коштів у будівництво, розширення та модернізацію підприємств, інтенсифікацію господарської діяльності та поліпшення якості землі [9, с. 105]. Вважаємо, що формування ринкової системи мобілізації земельних ресурсів та розробка інвестиційної політики раціонального землекористування є одними із перших заходів, які потрібно здійснювати у процесі розвитку місь-

ких агломерацій, оскільки, залучення внутрішніх і зовнішніх інвестицій є важливою умовою використання земельно-ресурсного потенціалу міських агломерацій. До того ж активізація інвестиційної діяльності є засадничим чинником сталого економічного зростання в Україні.

Ринок земель міських агломерацій, як зазначає Т.Є. Зінченко, має високу привабливість та конкурентну здатність, а також може суттєво розширити базу доходів всіх рівнів. Цей ринок характеризується такими властивостями:

- висока допустимість до приватизації — вища ніж у державі. Це, насамперед, стосується вільних від забудови земельних ділянок, наявності значної частки сільськогосподарських угідь, ділянок під житловими та промисловими об'єктами, що підлягають приватизації та можливість їх збільшення;

- значна частка суб'єктів земельних відносин, що підвищує в першу чергу конкурентність на ринку земель;

- високий рівень персоніфікації земельних ділянок, що є визначальним для приватизації, формування та конкурентного функціонування ринку земель;

- високий рівень інфраструктурного облаштування;

- значна частка незайнятих земель, що підвищує їхню привабливість та надає можливість залучення в економічний обіг;

- висока оцінка земель по мірі віддаленості від ядра агломерації та зменшення щільності населення знижується, що збільшує можливість залучення їх у господарський обіг [3, с. 277—278]. Отже, як бачимо, земельні ресурси міських агломерацій є базисом економічного розвитку територіальних громад та сприятимуть інвестиційним процесам у землекористуванні міських агломерацій.

Земельні відносини, за слушним визначенням О.С. Новоторова, виділяються в особливу соціально-економічну категорію не тільки через специфіку землі як унікального об'єкта загальних багатоцільових інтересів, а ще й як природне тіло, і як товар, і як соціально-економічна категорія, включена в систему товарно-грошових відносин. Відповідно й безліч інтересів, що виникають у суспільстві, можна умовно розділити на дві групи: з приводу ефективного використання природних властивостей земельного ресурсу (екологічні й техніко-технологічні інтереси) та з приводу товарно-гро-

шових параметрів земельної власності (соціально-економічні інтереси) [14, с. 14—15].

У сфері розподілу та перерозподілу земельних ресурсів перша група суспільних земельних інтересів орієнтується на параметри функціонально-господарської структури земельного фонду, тобто, як зазначають О.С. Новоторов та Т.Є. Зінченко, фокусується на масштабах, пропорціях і пріоритетах його розподілу за ступенем господарського освоєння простору, видами і категоріями, типами цільового використання, інтенсивністю експлуатації та господарського впливу. Як і вищезазначені автори, вважаємо, що суспільні та індивідуальні інтереси однаково орієнтовані на підтримку найбільш ефективної функціонально-господарської структури земельного та територіального фонду. Хоча в певних ситуаціях інтереси приватних осіб щодо функціонально-господарського використання земель можуть відрізнятися від національних. Друга соціально-економічна група суспільних земельних інтересів спрямована на структуру земельної власності за складом, переліком і пропорціями її складових. [3, с. 46; 14, с. 14—15].

Конкретні закономірності динаміки земельних відносин у міських агломераціях відображаються у базових загальноісторичних соціально-економічних процесах, активно впливають на їх перебіг, продуктивність і наслідки [15, с. 40]. Це обумовлено тим, що земельні ресурси міських агломерацій включені, як зазначено вище, практично в усі сфери економічного розвитку.

Висновки. Підсумовуючи викладене, вважаємо, що особливостями використання земельних ресурсів у процесі розвитку міських агломерацій є те, що земельні ресурси є засобом задоволення потреб населення, а також важелем, за допомогою якого міські агломерації мають можливість досягати бажаних економічних цілей, оскільки внаслідок освоєння земельного ресурсу додатково збільшується вартість земельних ділянок, у зв'язку з чим у міських агломераціях створюється додатковий ефект.

Це, у свою чергу, викликає необхідність формування та використання органами управління у великих містах і агломераціях адекватних сучасним умовам моделей взаємодії як на внутрішньоміському рівні, так і між територіальними громадами в аспекті

використання земельних ресурсів, що знаходяться на території міської агломерації.

Тому проблеми ефективного використання земельних ресурсів у процесі розвитку міських агломерацій потребують подальшого наукового дослідження.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ:

1. *Ступень М.Г.* Теоретичні основи організації використання і охорони земель населених пунктів в умовах реформування земельних відносин : дис. ... д-ра екон. наук : 08.10.01 / Ступень Михайло Григорович. — Київ, 2003. — 463 с.
2. *Ступень М.Г.* Вдосконалення використання земель населених пунктів в умовах ринку : монографія / М.Г. Ступень, М.Д. Лесечко; Львів. регіон. ін-т держ. управління Національної академії держ. управління при Президентові України. — Львів, 2004. — 238 с.
3. *Зінченко Т.Є.* Економічні засади землекористування міських агломерацій: теорія, методологія, практика : Монографія / Т.Є. Зінченко. — Житомир: Рута, 2012. — 380 с.
4. *Мельникова М.В.* Великі міські агломерації в Україні: особливості управління та можливості розвитку [Електронний ресурс] / М.В. Мельникова, Є.С. Градобоева // Глобальні та національні проблеми економіки. — 2015. — № 3. — С. 121—125.
5. *Евдокимова Л.О.* Концепції розвитку ресурсного потенціала суб'єктів економіки: сравнительный анализ, методологические решения [Электронный ресурс] / Л.О. Евдокимова // Общество. Среда. Развитие. — 2012. — № 3. — Режим доступа : <http://cyberleninka.ru/article/n/kontseptsii-razvitiya-resursnogo-potentsiala-subektov-ekonomiki-sravnitelnyy-analiz-metodologicheskie-resheniya>
6. *Аветисян К.П.* Регіональна економіка та екологія : навч. посіб. / К.П. Аветисян, Л.О. Бескровна, Г.О. Сакун [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://uchebnik-online.com/128/855.html>
7. *Земельний фонд України станом на 1 січня 2016 року та динаміка його змін у порівнянні з даними на 1 січня 2015 року* [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://land.gov.ua/info/zemelnyi-fond-ukrainy-stanom-na-1-sichnia-2016-roku-ta-dynamika-yoho-zmin-u-porivnianni-z-danymy-na-1-sichnia-2015-roku/>
8. *Інфографіка: Зміни в структурі земельного фонду України за 2015 рік* [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://land.gov.ua/infohrafika-zminy-v-strukturі-zemelnoho-fondu-ukrainy-za-2015-rik/>
9. *Зінченко Т.Є.* Особливості використання земельних ресурсів міської агломерації / Т.Є. Зінченко // Бізнес-Інформ. — 2012. — № 5. — С. 103—106.
10. *Хвесик М.А.* Інституціональні трансформації та фінансово-економічне регулювання землекористування в Україні / М.А. Хвесик, В.А. Голян, А.І. Крисак. — К. : Кондор, 2008. — 512 с.
11. *Механізми управління земельними відносинами в контексті забезпечення сталого розвитку* / Ш.І. Ібатулін, О.В. Степенко, О.В. Сакаль та ін.; ДУ «Інститут економіки природокористування та сталого роз-

витку Національної академії наук України». — К., 2012. — 52 с.

12. *Мартин А.Г.* Стан земельних відносин як стримуючий фактор розвитку продуктивних сил України / А.Г. Мартин, Т.О. Євсюков; РВПС України НАН України // Матеріали міжн. наук. конф. РВПС України НАН України (м. Київ, 20 берез. 2009 р.). Ч. 3. — Київ, 2009. — С. 289—292.
13. *Природно-ресурсна сфера України: проблеми сталого розвитку та трансформацій* / за заг. ред. Б.М. Данилишина. — К. : Нічлава, 2006 — 704 с.
14. *Новоторов О.С.* Економіка землекористування: теорія, методологія / за заг. ред. Б.М. Данилишина. — К. : ДКС центр, 2009. — 628 с.
15. *Управління земельними відносинами в Україні: механізми та напрями розвитку* / О. Степенко, О. Сакаль, Н. Третяк // Економіст. — 2014. — № 8. — С. 39—43.

REFERENCES

1. Stupen' M.H. (2003), *Teoretychni osnovy orhanizatsiyi vykorystannya i okhorony zemel' naselenykh punktiv v umovakh reformuvannya zemel'nykh vidnosyn* [The theoretical basis of land use and protection of settlements in terms of land reform], D.Sc. diss., Distribution of productive forces and regional economy, The National Academy of Sciences of Ukraine, Kyiv, Ukraine.
2. Stupen' M.H. and Lesechko M.D. (2004), *Vdoskonalennya vykorystannya zemel' naselenykh punktiv v umovakh rynku* [Improve land use settlements to market conditions], Lviv Regional Institute of Public Administration of the National Academy of Public Administration under the President of Ukraine, Lviv, Ukraine.
3. Zinchenko T.E. (2012), *Ekonomichni zasady zemlekorystuvannya mis'kykh ahlomeratsiy: teoriya, metodolohiya, praktyka* [Economic bases of land metropolitan areas: theory, methodology, practice], Ruta, Zhytomyr, Ukraine.
4. Mel'nykova M.V. and Hradoboyeva E.S. (2015), *Velyki mis'ki ahlomeratsiyi v Ukrayiny: osoblyvosti upravlinnya ta mozhlyvosti rozvytku* [Large metropolitan areas in Ukraine: peculiarities of development opportunities], Hlobal'ni ta natsional'ni problemy ekonomiky, vol. 3, pp. 121-125, available at: <http://www.global-national.in.ua/archive/3-2015/25.pdf> (Accessed 19 October 2016).
5. Evdokymova L.O. (2012), *Kontseptsii razvitiya resursnogo potentsiala sub'ektov ekonomiki: sravnitelnyy analiz, metodologicheskie resheniya* [Concept of development of the resource potential of economic entities: a comparative analysis of methodological solutions], Obshchestvo. Sreda. Razvytye, no. 3, available at: <http://cyberleninka.ru/article/n/kontseptsii-razvitiya-resursnogo-potentsiala-subektov-ekonomiki-sravnitelnyy-analiz-metodologicheskie-resheniya> (Accessed 20 October 2016).
6. Textbooks online (2016), *Rehional'na ekonomika ta ekolohiya* [Regional economy and ecology], available at: <http://uchebnik-online.com/128/855.html> (Accessed 19 October 2016).
7. The official site of the State Service of Ukraine for Surveying, Mapping and Cadastre (2016) *Zemel'nyy fond Ukrayiny stanom na 1 sichnya 2016 roku ta dynamika yoho zmin u porivnyanni z danymy na 1 sichnya 2015 roku* [Land

- Fund of Ukraine as of January 1, 2016 and the dynamics of its changes in comparison with the data on January 1, 2015], available at: <http://land.gov.ua/info/zemelnyi-fond-ukrainy-stanom-na-1-sichnia-2016-roku-ta-dynamika-ioho-zmin-u-porivnianni-z-danymy-na-1-sichnia-2015-roku/> (Accessed 21 October 2016).
8. The official site of the State Service of Ukraine for Surveying, Mapping and Cadastre (2016) *Infografika: Zminy v strukturi zemel'noho fondu Ukrainy za 2015 rik* [Infographics: Changes in the structure of the land fund of Ukraine in 2015], available at: <http://land.gov.ua/infografika-zminy-v-strukturi-zemelnoho-fondu-ukrainy-za-2015-rik/> (Accessed 21 October 2016).
 9. Zinchenko T.E. (2012), *Osoblyvosti vykorystannya zemel'nykh resursiv mis'koyi ahlomeratsiyi* [Features of land use urban agglomeration], BIZNESINFORM. vol. 5, pp. 103-106.
 10. Khvesyk M.A., Holyan V.A. And Krysak A.I. (2008), *Institutsional'ni transformatsiyi ta finansovo-ekonomichne rehulyuvannya zemlekorystuvannya v Ukraini* [Institutional transformation and the financial and economic regulation of land use in Ukraine], Kondor, Kyiv, Ukraine.
 11. Ibatullin Sh.I., Stepenko O.V., Sakal' O.V. and other (2012), *Mekhanizmy upravlinnya zemel'nymy vidnosynamy v konteksti zabezpechennya staloho rozvytku* [The mechanisms of land relations in the context of sustainable development], State Institution Institute of Environmental Economics and Sustainable Development of the National Academy of Sciences of Ukraine, Kyiv, Ukraine.
 12. Martyn A.H. and Yevsyukov T.O. (2009), *Stan zemel'nykh vidnosyn yak strymuyuchy faktor rozvytku produktyvnykh syl Ukrainy* [State of land tenure as a deterrent of development of productive forces in Ukraine], Materialy mizhn. nauk. konf. [Proceedings of the International Conference] RVPS Ukrainy NAN Ukrainy [RVPS Ukraine National Academy of Sciences of Ukraine Kyiv, Ukraine, 2009, vol. 3, pp. 289-292.
 13. Danylyshyn B.M. (ed) (2006), *Pryrodno-resursna sfera Ukrainy: problemy staloho rozvytku ta transformatsiy* [The natural resource sector Ukraine: issues of sustainable development and transformation], ZAT "Nichlava", Kyiv, Ukraine.
 14. Novotorov O.S. (2009), *Ekonomika zemlekorystuvannya: teoriya, metodolohiy* [Land Use Economics: theory, methodology] in Danylyshyn B. M. (ed), TOV "DKS tsentr", Kyiv, Ukraine.
 15. Stepenko O., Sakal' O. and Tretyak N. (2012), *Upravlinnya zemel'nymy vidnosynamy v Ukraini: mekhanizmy ta napryamy rozvytku* [Management of land relations in Ukraine: mechanisms and areas of development], Economist, vol. 8, pp. 39-43.

Надійшла 15.10.2016

Г.Г. Нестеров, А.А. Волкова

Институт экономико-правовых исследований
НАН Украины, г. Киев

ОСОБЕННОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ В ПРОЦЕССЕ РАЗВИТИЯ ГОРОДСКИХ АГЛОМЕРАЦИЙ

Исследовано современное состояние и особенности использования земельных ресурсов в процессе развития городских агломераций. Выявлены актуальные проблемы использования земельных ресурсов в городских агломерациях. Отмечена необходимость комплексного подхода к изучению проблем землепользования в городских агломерациях.

Ключевые слова: урбанизация, агломерация, земельный фонд, земельные ресурсы, устойчивое развитие.

G.G. Nesterov, A.A. Volkova

Institute of Economic and Legal Researches
of NAS of Ukraine, Kyiv

FEATURES OF LAND USE IN THE DEVELOPMENT OF URBAN AGGLOMERATIONS

In the article investigated the current state and characteristics of land use in the development of urban agglomerations. Identification of current problems of land use in urban agglomerations. The necessity of an integrated approach to the study of problems of land use in urban agglomerations.

Keywords: urbanization, agglomeration, land fund and, land resources, sustainable development.