

РОЗВИТОК ВИДІВ ТА ФОРМ ЗЕМЛЕУСТРОЮ В УКРАЇНІ ЯК ІНСТРУМЕНТІВ УДОСКОНАЛЕННЯ ПЛАНУВАННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

*Третяк А.М., доктор економічних наук, професор,
член-кореспондент НАА України*

Державна екологічна академія післядипломної освіти та управління

Колганова І.Г., здобувач

Національний університет біоресурсів і природокористування України

E-Mail: tretyak2@ukr.net

Розглянуто питання щодо оцінки видів та форм землеустрою в Україні, яка дозволить забезпечити раціональне планування та оптимізацію структури землеволодінь та землекористувань.

Ключові слова. *землеустрій, види землеустрою, форми землеустрою, земельні відносини, документація із землеустрою.*

Постановка проблеми.

Перетворення, які проходять в даний час в економіці України, і зокрема в сільському господарстві, суттєво загострили проблеми організаційно-правових і організаційно-територіальних форм сільськогосподарських підприємств, захисту прав власності на землю. Трансформація земельних відносин порушила традиційні форми організації сільськогосподарського виробництва, знизила ефективність капіталовкладень у поліпшення, використання та охорону земель.

Тому, з метою підвищення ефективності сільськогосподарського землекористування в умовах формування ринкової економіки нагальною вимогою часу є проведення глибокого аналізу видів та форм землеустрою, які б знайшли своє закріплення на законодавчому рівні.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Вагомий внесок у дослідження сутності землеустрою, його видів та форм зробили такі вчені як С.М. Волков, А.М. Третяк, С.А. Удачин, І.Д. Шулейкін та ін. Однак низка питань все ж залишається недостатньо висвітленою і потребує подальшого опрацювання.

Метою статті є дослідження сучасного розуміння видів та форм землеустрою в Україні як інструментів удосконалення планування землекористування на різних ієрархічних рівнях.

Виклад основного матеріалу дослідження.

Землеустрій здійснюється на всій території країни. Ним охоплені землі незалежно від цільового призначення, форми власності і характеру використання.

Однак цілі і завдання землеустрою, його зміст можуть бути різними. Важливою рисою землеустрою є і його види. Чинний Земельний кодекс України, як і Закон України «Про землеустрій» не містять правових положень щодо поділу землеустрою на окремі види. Між тим слід зауважити, що нормативно-правові акти з питань землеустрою ще радянського періоду (Основи земельного законодавства СРСР та союзних республік 1968 р.). Земельні кодекси 1978 р., 1990 р., 1992 р. вирізняли два окремих його види – міжгосподарський (сучасна термінологія А.М. Третяка територіальний) і внутрішньогосподарський. Сучасна практика здійснення дій у сфері землеустрою також свідчить про існування ще і третього виду землеустрою – зоокремленого. Кожен з них характеризується певною метою, здійснюється на різних рівнях. Тому було б доцільно, щоб самостійні види землеустрою знайшли своє закріплення й на законодавчому рівні.

За допомогою територіального землеустрою держава регулює земельні відносини, здійснює розподіл і перерозподіл земельного фонду між окремими галузями, власниками і конкретними підприємствами та громадянами, здійснюється утворення нових, а також упорядкування існуючих землеволодінь та землекористувань. Відповідно, територіальний землеустрій охоплює різні галузі економіки, різного характеру організації, підприємства, установи. Характерною рисою територіального землеустрою є те, що він одночасно проводиться на території рад або групи землеволодінь і землекористувань, а іноді і на території цілих адміністративних районів [1].

Територіальний землеустрій включає такі види робіт: схеми землеустрою щодо обґрунтування земель адміністративно-територіальних

одиниць, проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних утворень, проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів; проекти землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій; проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок; проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів та інші [2]. Враховуючи, що в процесі здійснення землеустрою за об'єкт земельних відносин та кадастровий облік взято земельну ділянку, здійснено паювання сільськогосподарських угідь, де власникам земельних часток (паїв) виділені земельні ділянки у власність, система землекористування, особливо сільськогосподарських підприємств, суттєво змінилася. Все це обумовлює пошук нових підходів до землеустрою при організації землекористування. Відповідно і виник новий вид землеустрою - територіальний, який направлений, особливо у сільському господарстві, на організацію землекористування юридичних осіб та громадян, на засадах об'єднання земельних ділянок, що перебувають на різних правах власності. На таких же засадах формується землекористування територій природно-заповідного фонду, рекреаційних територій тощо.

Що стосується внутрішньої організації території землекористування сільськогосподарських підприємств,

то вона після його створення, потребує внутрішнього впорядкування, в частині організації сівозмін, польових доріг, захисних лісових насаджень тощо.

У більшості випадків внутрішньогосподарський землеустрій, або за терміном сформованим А.М. Третьяком [7], «землеустрій щодо внутрішньої організації території», є обов'язковим заходом необхідність проведення якого можна визначити наступними обставинами.

По-перше, сільськогосподарські підприємства часто мають велику територію і складну організаційно – виробничу структуру. Самостійно, без професійної допомоги з боку землевпорядних організацій, вони не в змозі вирішити питання раціонального розміщення виробничих підрозділів і господарських центрів, угідь і сівозмін, обґрунтувати систему меліоративних, водогосподарських, протиерозійних та інших заходів щодо поліпшення земель. Допомога кваліфікованих фахівців необхідна господарствам не тільки при проектуванні, але і при здійсненні заходів у процесі виробничої діяльності.

По-друге, внутрішньогосподарський землеустрій є мірою державного регулювання земельних відносин між власниками земельних часток (паїв) та юридичною особою, адміністрування раціонального використання та охорони землі. Тому в його проведенні зацікавлене як саме сільськогосподарське підприємство, так і державні органи, які контролюють використання та охорону земель.

До внутрішньогосподарського землеустрою відносять такі види робіт як, проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь; проекти землеустрою щодо організації

території земельних часток (паїв) та інші. Таким чином внутрішньогосподарський землеустрій досить уніфікований за складом та змістом. Особливості проявляються в зв'язку з конкретними умовами виробництва або територіального розміщення сільськогосподарського підприємства, а також можуть залежати від господарського устрою і форм власності на землю.

В кінці 80-х років Л.І. Подольський обґрунтував необхідність виділення такого виду землеустрою, як зокремлений, який реалізовується через робочі проекти землевпорядних заходів на конкретних земельних ділянках. Так, наприклад, заходи щодо поліпшення або охорони земельних угідь і ґрунтів в сільському господарстві, здійснюються на реалізацію проектів землеустрою щодо еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, по окремих ділянках або їхніх групах, на основі робочих проектів. До зокремленого землеустрою відносять робочі проекти землеустрою щодо рекультивациі порушених земель, консервації деградованих та малопродуктивних угідь, поліпшення сільськогосподарських і лісгосподарських угідь, захисту земель від ерозії, підтоплення, заболочення, вторинного засолення, висушення, зсувів, ущільнення, закислення, забруднення промисловими та іншими відходами, радіоактивними та хімічними речовинами.

Оскільки Законом України «Про землеустрій» [3] встановлено, що регулювання проведення землеустрою здійснюється державою, то і сам землеустрій має державний характер. Тому в умовах різноманіття форм власності і господарювання на землі сформувалися і різні форми землеустрою. Це поняття увійшло в зем-

левпорядну науку з кінця 20-х років ХХ ст. Так, професор К.М. Сазонов виділяв такі форми землеустрою [4]:

- Державний землеустрій;
- Територіальний землеустрій;
- Зональний землеустрій;
- Землевпорядкування муніципальних утворень;
- Землевпорядкування колективних підприємств;
- Ініціативний землеустрій.

У 1958 р. професор С.А. Удачин [5] обґрунтував дві форми землеустрою: колгоспів та радгоспів, у зв'язку з тим, що організація їх території сильно відрізнялась одна від одної.

Професор Г.І. Горохов в 1958 р. опираючись на ідею професора І.Д. Шулейкіна (1930 р.) [6], виділяв такі форми внутрігосподарського землеустрою (землевпорядкування): попереднє (спрошене), часткове, повне, експериментальне. Попередній або спрощений землеустрій, що здійснюється найпростішими прийомами, являє собою нарізку клітин або полів, тобто створення тимчасової територіальної основи для проведення польових робіт. Частковий землеустрій, що складається в доповненні або частковій зміні проекту. Повний землеустрій, що полягає в повній розробці комплексного проекту організації території господарства, вирішенні всіх питань організації виробництва, поліпшення земель і ін. Експериментальний, або дослідний землеустрій, метою якого є розробка методики внутрішньої організації сільськогосподарських підприємств в нових умовах (наприклад, на осушуваних землях), з подальшим широким застосуванням її у землевпорядній практиці. Ці форми дійсно мають місце на практиці.

У 1995 р. професор М.А. Гендель-

ман поділив на форми не тільки внутрігосподарський землеустрій залежно від організаційно-правового статусу підприємств, а й виокремив три форми міжгосподарського (сьогодні територіального) землеустрою, орієнтуючись на різне цільове використання земель. Якщо використовувати підхід професора С.А. Удачина необхідно враховувати різні види сільськогосподарських підприємств. Зміст і обсяги землевпорядних робіт на їх території різні, тому можна вважати, що форма внутрішньогосподарського землеустрою відповідає організаційно-правовій та організаційно-господарській формам сільськогосподарських підприємств та їх виробничому типу.

Підтримуючи думку професора К.М. Сазонова, можна зауважити, такий поділ землеустрою за його формами, є досить актуальний і сьогодні. Так, у систему державного землеустрою входить вирішення питань: розмежування земель за формами власності; встановлення порядку проведення землеустрою; координація діяльності органів виконавчої влади, та органів місцевого самоврядування при проведенні землеустрою; проведення землеустрою на землях, що перебувають у державній власності; узгодження та реалізація генеральної схеми землеустрою території всієї держави в цілому; розробка проектів землеустрою підприємств, організацій та установ державного характеру тощо.

При проведенні територіального землеустрою виконуються наступні види робіт: розподіл і перерозподіл земель в межах адміністративно-територіальних утворень і по територіальних зонах; природно-сільськогосподарське районування земель; розподіл і перерозподіл земель по категоріях земель; утворення нових та впорядку-

вання існуючих об'єктів землеустрою; межування об'єктів землеустрою.

Муниципальний землеустрій вирішує такі питання: розподіл і перерозподіл земель, планування та організація використання і охорони земель комунальної власності та в межах територій територіальних громад. Така форма землеустрою набуває особливої актуальності сьогодні у зв'язку із процесами децентралізації та утворення об'єднаних територіальних громад.

Планування та організація раціонального використання земель та їх охорони в населених пунктах проводяться відповідно проектами землеустрою та планами земельно-господарського устрою із врахуванням вимог містобудівної документації.

Ініціативний (приватний) землеустрій проводиться за заявками і за рахунок підприємств і власників земельних ділянок. Об'єктами землеустрою виступають території суб'єктів господарювання, земельні ділянки, частини зазначених ділянок, а також землекористування і землеволодіння підприємств, організацій та установ.

У всіх видах землеустрою має місце така форма як «експериментальний землеустрій» в процесі якого здійснюється дослідження нових видів робіт із землеустрою та розробляється новий вид (або удосконалюється існуюча) документація із землеустрою. Особливо така форма землеустрою має місце при розробці державних та галузевих стандартів видів документації із землеустрою, її структури та змісту. Також в процесі експериментального землеустрою може здійснюватися апробація нових видів робіт із землеустрою та нових видів документації із землеустрою. Особливо ця форма землеустрою є актуальною у період здійснення зе-

мельної реформи [1], та коли відсутні державні стандарти, норми і правила щодо структури і змісту землевпорядної документації.

Висновки та перспективи подальших досліджень.

Враховуючи, що в процесі здійснення землеустрою за об'єкт земельних відносин та кадастровий облік взято земельну ділянку, здійснено паювання сільськогосподарських угідь, де власникам земельних часток (паїв) виділені земельні ділянки у власність, система землекористування, особливо сільськогосподарських підприємств, суттєво змінилася. Все це обумовило виникнення нового виду територіального землеустрою, який направлений, особливо у сільському господарстві та природоохоронній сфері, на організацію землекористування юридичних осіб та громадян, на засадах об'єднання земельних ділянок, що перебувають на різних правах власності.

Виходячи з цього, слід виділити як вид землеустрою територіальне планування землеволодіння, землекористування, завданням якого є формування їх території, як це має місце в розвинутих зарубіжних країнах.

Стосовно внутрішньогосподарського землеустрою, то в сучасних умовах його тлумачення дещо змінюється у зв'язку з новими підходами до регулювання земельних відносин та введенням інституту адміністрування землекористування.

Введення понять форм землеустрою сприятиме удосконаленню структури і змісту землевпорядної документації, а відповідно і якості інструментів удосконалення планування землекористування на різних ієрархічних рівнях.

Список літератури

1. Третяк А. М. Землеустрої: Підручник / А. М. Третяк – Херсон : Олді-плюс, 2014. – 520 с.
2. Третяк А. М. Землевпорядне проектування: Теоретичні основи і територіальний землеустрої: навч. посіб. / А. М. Третяк – К. : Вища освіта, 2006. – 528 с.
3. Закон України «Про землеустрої» : прийнятий 22 травня 2003 року № 858-IV // Відом. Верхов. Ради України (ВВР). – 2003. – № 36. – Ст. 282.
4. Сазонов К.М. Землевпорядне проектування. / К.М. Сазонов – М.; Л.: Сельхозгиз, 1929. – 230 с.
5. Удачин С.А. Землевпорядне проектування. / С.А. Удачин – М.; Держ. Вид-во с.-г. літ., 1958. – 320 с.
6. Шулейкін І.Д. Землевпорядкування колгоспів і радгоспів. / І.Д. Шулейкін – К. : Урожай, 1985. – 210 с.
7. Третяк А.М. Землеустрої в Україні: Землеустрої в Україні: впорядкування землеволодінь і землекористувань та організація території сільськогосподарських підприємств: монографія / А.М. Третяк, В.М. Третяк. : Херсон, Грін Д.С., 2016. – 200 с.

References

1. Tretyak A. M. Zemleustroy [Land Management]: Textbook / A.N. Tretiak – Kherson: Oldie Plus, 2014. – 520 p.
2. Tretyak A. M. Zemlevoriadne proektuvannya: Teoretichni osnovi i teritorialnuy zemleustroy [Land Management Design: Theoretical basis of territorial and land management: teach. guidances.] / A. M. Tretiak – K. : Higher Education, 2006. – 528 p.
3. Verkhovna Rada of Ukraine (2003), The law of Ukraine «Pro zemleustroy», Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy, vol. 36, p. 282.
4. Sazonov K.M. Zemlevoriadne proektuvannya [Land Management Design.] / K.M. Sazonov – M. ; L. : Selhozhyz, 1929. – 230 p.
5. Udachyn S.A. Zemlevoriadne proektuvannya [Land Management Design]. / S.A. Udachyn – M. ; State. Izdatel'stvo agricultural years., 1958. – 320 p.

6. Shuleykin I.D. Zemlevoriadkuvannya kolgospiv i radgospiv [Land management collective and state farms.] / I.D. Shuleykin – K Harvest, 1985. – 210 p.
7. Tretyak A.M. Zemleustroy v Ukraini: vporiadkuvannya zemlevolodin' i zemlekoristuvan' ta orghanizatsia terutorii sil'skogospodarskih pidpriemstv [Land Management in Ukraine organizing land ownership and land use and organization of the territory of the farm: monograph] / A.M. Tretiak, Tretiak V.M. : Kherson, Green DS, 2016. – 200 p.

Третяк А.Н., Колганова И.Г.

РАЗВИТИЕ ВИДОВ И ФОРМ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА В УКРАИНЕ КАК ИНСТРУМЕНТОВ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ПЛАНИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

Рассмотрены вопросы оценки видов и форм землеустройства в Украине, которая позволит обеспечить рациональное планирование и оптимизацию структуры землеуладения и землепользования.

Ключевые слова: землеустройство, виды землеустройства, формы землеустройства, земельные отношения, документация по землеустройству.

Tretyak A., Kolhanova I.

DEVELOPMENT OF KINDS AND FORMS OF LAND MANAGEMENT IN UKRAINE AS A TOOL FOR IMPROVING OF LAND USE PLANNING

The question of assessment types and forms of land in Ukraine is reviewed, which will ensure rational planning and optimization of land tenure and land use.

Keywords: land use, land use types, forms of land management, land relations, land management documentation.