

СУЧАСНИЙ ЗЕМЛЕУСТРІЙ – ОСНОВОПОЛОЖНИЙ ІНСТРУМЕНТ В ЗАБЕЗПЕЧЕННІ РАЦІОНАЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ ТА ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

Д.С.Добряк, доктор економічних наук, професор,
член-кореспондент НААН України, заслужений діяч науки і
техніки України, головний науковий співробітник інституту екології і

природознавства НААН,

E-mail: *DOBRYAK@ukr.net*

С.М.Жолобова, аспірантка*

E-mail: *Svitla_kiev@yahoo.com*

***Анотація:** Обґрунтовано динаміку формування сучасного землеустрою в процесі проведення земельної реформи та здійснення земельної реформи трансформаційних процесів щодо реструктуризації земельного фонду України і створення на цій основі нового ладу земельних відносин, який забезпечував би їх розвиток на ринкових засадах. В результаті виконання різних видів робіт із землеустрою що до контурно-меліоративної організації території сільськогосподарських підприємств, реформування форм власності на землю і запровадження нових форм власності, крім державної, приватної, комунальної і створення на цій основі нових землекористувань ринкового типу була реально обумовлена необхідність внести суттєві корективи в сутність сучасного землеустрою, а саме відійти від галузевого і запропонувати територіальний принцип поділу землеустрою на загальнодержавний, регіональний та місцевий рівні з віднесенням до кожного із рівнів відповідної документації із землеустрою. Вказаний поділ землеустрою юридично був оформлений в законі України «Про землеустрій».*

Виконання різних видів робіт із роздержавлення земель, трансформація існуючих структур землекористування, створення фермерських господарств, поділ земель на земельні частки(пай), запровадження з оформленням орендних відносин та інших видів організаційно-правового та нормативно-технічного

характеру здійснювалось на основі схем і проектів землеустрою та інших видів документації обумовило на цій основі формувати державну земельну політику. Таким чином сучасній землеустрій ставав одним із основоположним механізмом проведення державної регулятивної політики щодо використання й охорони земель в першу чергу земель сільськогосподарського призначення.

Розглянуто роль сучасного Землеустрою в забезпеченні екологічно безпечного та економічно ефективного використання земель, в тому числі в умовах розвитку деградаційних процесів і відповідною мірою регулює суспільні відносини щодо володіння, користування й розпорядження землею. На конкретному прикладі обґрунтовано його економічна, екологічна й суспільна ефективність.

Ключові

слова: Землеустрій, земельні ресурси, економічна, екологічна, суспільна ефективність, деградаційні процеси, реформування, землекористування, загальнодержавний, регіональний рівень.

*Науковий керівник С.М.Волков, академік, доктор економічних наук, проф.

Постановка проблеми.

Земля завжди була є і буде залишатися найбільшою цінністю держави, кожного її громадянина. Україна у порівнянні з іншими європейськими країнами виділяється перш за все, своїм потужним земельно-ресурсним потенціалом, який не тільки забезпечує її продовольчу безпеку, а і суттєво впливає щодо вирішення її на світовому рівні. Разом з тим, земля є обмеженим природним ресурсом. Тому основне завдання полягає у раціональному використанні земельних ресурсів та її подальшої дієвої охорони.

В ході здійснення земельної реформи відбулися і відбуваються суттєві зміни у земельних відносинах, що обумовлюють серйозні резонансні суспільні, екологічні та соціально-економічні процеси. У цих процесах більш

місце займав державний землеустрій, як важливий інструмент забезпечення раціонального використання й охорони земель. Перш за все відновлення порушених в процесі трансформаційних перетворень науково обґрунтованих сівозмін, як основоположного заходу щодо стримуваних в розвитку деградованих процесів, підвищення родючості ґрунтів і в першу чергу особливо цінних чорноземного типу, які складають 33,3 % європейських країн і біля 8% країн світу.

Подальша децентралізація влади обумовлює необхідність підвищувати роль державного землеустрою у суттєвому удосконаленню земельних відносин на регіональному і місцевому рівнях, на яких земельні ресурси зазнають найбільших негативних впливів, що призводить до знищення родючості ґрунтів, їх забруднення промисловими відходами і в останній період навіть фітовірусного забруднення, що приведе в недалекому майбутньому значного зниження не тільки їх продуктивності, а й масштабному погіршенню навколишнього природного середовища.

Аналіз останніх досліджень. Розгляд науково–методичних підходів та практичних рекомендацій стосовно сутності і ролі землеустрою, як в процесі здійснення земельної реформи так і в сучасних умовах присвяченні праці Д.Добряка, Й.Дороша, А.Мартина, Л.Новаковського, А.Третьяка, Р.Тихенка та інші.[1-9], в яких аналізується необхідність удосконалення земельних відносин і, як важливої їх складової, землеустрою в сучасних умовах щодо формування нового земельного устрою, розвитку і впливу деградаційних процесів не тільки на земельні ресурси і на навколишнє природне середовище. Особливо резонансною відзначаються різні підходи щодо сутності сучасного землеустрою, які негативно впливають на суспільно-земельні відносини.

Цілі статті. Метою публікації є розгляд і обґрунтування ролі державного землеустрою у формуванні державної політики щодо раціоналізації використання й охорони земель в умовах становлення ринкових земельних відносин, набуття нової сутності сучасного землеустрою, удосконалення розробки землеустрою на місцевому рівні, обґрунтування їх соціальної, екологічної та економічної ефективності.

Основним інструментом держави, що забезпечує наукові основи екологічно безпечно і економічно ефективно використання та охорону земель є державний землеустрій, який як важлива складова земельних відносин, виступає реалізуючим механізмом по організації використання землі як головного засобу виробництва в сільському й лісовому господарстві і певною мірою регулює суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею.

У кожен період розвитку суспільних відносин формується і реалізується концепція, яка визначає мету, завдання і шляхи суспільно-економічного розвитку продуктивних сил. У такому контексті економічні відносини обумовлюють сутність земельних відносин, виступають основою землеустрою як механізму їх реалізації [4.6]. Вказане науково і організаційно підтверджено в процесі здійснення земельної реформи. Одним із важливих завдань земельної реформи була ліквідація державної монополії на земельну власність, продовжуються і зараз процеси роздержавлення земель та передача їх у власність юридичним і фізичним особам згідно із законом. Ці процеси здійснюються на основі проектів землеустрою. Розвиваються орендні відносини щодо використання земельних угідь також на основі проектів землеустрою. Важливо підкреслити, що землеустрій має суттєве законодавче забезпечення. Так, у 2001 році Верховною Радою України був затверджений новий Земельний кодекс України [1], а у 2003 році – Закон України «Про землеустрій» [2]. Цими основоположними законами було визначено фундаментальні основи діяльності у сфері земельних відносин і землеустрою щодо регулювання земельних питань, які виникають в процесі використання земель, їх охорони та повноваження органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, обов'язки юридичних та фізичних осіб у забезпеченні формування і розвитку екологічно безпечно і збалансованого землекористування.

Так ст.25 Закону України «Про Землеустрій» визначено перелік основних видів документації із землеустрою:

- схема землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць;
- проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного, лісогосподарського призначення та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимотворюючих об'єктів;
- проекти Землеустрою щодо відведення земельних ділянок;
- проекти Землеустрою що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь;
- проекти Землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів;
- робочі проекти землеустрою щодо рекультивації порушених земель, землювання малопродуктивних угідь, захисту земель від ерозії, підтоплення, забруднення промисловими та іншими відходами, радіонуклідом і хімічними речовинами, покращення сільськогосподарських земель, підвищення родючості ґрунтів (далі робочі проекти);
- технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- спеціальні тематичні карти й атласи стану земель та їх використання [2].

Аналіз вказаного переліку документів не можна вважати вичерпним, оскільки згідно з цією статтею Законами України, та іншими нормативно-правовими документами можуть встановлюватися інші види документації із землеустрою. Особливо слід виділити ті роботи, які пов'язані із захистом земель від деградаційних процесів та відтворення родючості ґрунтів (табл. 1)

Таблиця 1. Види документації, що не визначені Законом України «Про землеустрій» які регламентують діяльність щодо захисту земель від деградаційних процесів та відтворення родючості деградованих і малопродуктивних земель.

Нормативно-правовий акт, що встановлює необхідність розроблення документації із землеустрою	Найменування документації із землеустрою (нової)
Стаття 25 Закону України „Про охорону земель” від 19.06.2003 року №962-IV	Проект землеохоронних заходів земельних ділянок
Постанова Кабінету Міністрів України від 31.01.2001 року №87 ”Про порядок використання земель у межах можливого їх затоплення внаслідок повеней і паводків (пункт 7 Порядку)	Проект землеустрою щодо використання земель затоплення у сільськогосподарському використанні
Наказ Держкомзему України від 17.10.2002 року №175 „Про Порядок консервації земель (Зареєстрований у Міністерстві юстиції України 14.02.2003 року №117/7438 (пункт 8 Порядку)	Проект землеустрою щодо консервації земель
Наказ Держкомзему України від 04.01.2005 року №1 „Про Затвердження Порядку видачі та анулювання спеціальних дозволів на зняття та перенесення ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) земельних ділянок (зареєстрований у Міністерстві юстиції України 20.01.2005 року №522/2326 (пункт 5 Положення)	Робочий проект землеустрою щодо зняття, переміщення, збереження та нанесення родючого шару ґрунту на малопродуктивні угіддя.

Джерело: сформовано авторами на основі [8].

Необхідно відмітити, що в Україні розроблені наукові основи і практичні рекомендації щодо контурно-меліоративної організації схилорних земель, які пройшли суттєву практичну апробацію. Як результат - альтернативи їй немає. Вона базується на технологічних і екологічних параметрах диференціації інтенсивності використання схилорних земель. Вказана організація забезпечує економічну ефективність використання земель і дієвих заходів захисту від ерозійних процесів. Ці методологічні підходи обумовили необхідність переглянути сутність землеустрою як основного механізму, який здійснює практичне впровадження їх в природі.

Так, Законом України «Про Землеустрій» було затверджено новий статус землеустрою у системі заходів держави щодо регулювання земельних відносин, використання й охорони земель.

Слід підкреслити, що в законі замість міжгосподарського і внутрігосподарського, кадастрового та інших видів землеустрою запроваджується поділ землеустрою на загальнодержавному, регіональному та

місцевому рівнях з віднесенням до кожного із рівнів відповідної землевпорядної документації.

В сучасних умовах у вкрай незадовільних обсягах розробляються дуже важливі й необхідні робочі проекти землеустрою щодо рекультивації техногенно порушених земель, консервації деградованих і малопродуктивних земель, захисту земель від ерозії (водної вітрової), підтоплення, заболочення, вторинного засолення, висушення, зсувів, ущільнення, закислення, забруднення промисловими та іншими відходами, радіонуклідами, хімічними та інфекційними речовинами в тому числі й вірусами (соняшника, кукурудзи, цукрового буряку), підвищення родючості ґрунтів.

Це свідчить, що держава та органи місцевого самоврядування практично не займаються екологічними проблемами землекористування. Земля викликає певний інтерес лише як об'єкт власності та економічний ресурс, а питання екологічного стану території та сталого її розвитку, що прямо пов'язано з плануванням збалансованого землекористування, виводиться на другий план.

В Україні практично не здійснюються масштабні ґрунтові, геоботанічні та інші обстеження земель з метою отримання інформації про її якісний стан, а також для виділення земель, що зазнають впливу водної та вітрової ерозії, підтоплення, радіаційного, хімічного забруднення, вірусного [3.4] зараження та інших деградаційних явищ. У підсумку держава не володіє достатньою мірою об'єктивною і вкрай необхідною інформацією про сучасний стан земельних ресурсів. Підтверджуючи вищенаведене, слід підкреслити, що землеустрій в останні десятиліття поступово звівся до розроблення найпримітивніших видів землевпорядної документації, якою супроводжується процедура надання і вилучення земельних ділянок. Першопричиною цього є, перш за все, недостатня увага держави до проблем сталого розвитку територій та обмеженість бюджетного фінансування заходів щодо здійснення землеустрою. Це обумовлено також тим, що багато керівників органів місцевого самоврядування на жаль і державних адміністрацій ще не до кінця

усвідомлюють роль і значення землеустрою у питаннях сталого розвитку територій, збалансованого землекористування та створення сприятливих умов для проживання населення, охорони довкілля, підвищення інвестиційної привабливості земельних ресурсів. Особливої актуальності ці питання набувають для умов децентралізації влади. Зважаючи на те, що Землеустрій за своїм змістом є інжиніринговий вид діяльності, головним завданням документації із землеустрою - це формалізація проектних рішень, що приймаються спеціально підготовленими фахівцями інженерами із землеустрою.

Сутність проектних рішень у Землеустрою полягає в авторському задумі об'єкта Землеустрою (*земельна ділянка, землекористування підприємства, організації, територіальна зона, адміністративно-територіальне утворення тощо*) з визначенням його просторових характеристик, правового режиму, вирішенням соціальних, економічних, екологічних, санітарно-гігієнічних, інженерно-технічних питань, які фіксуються в текстовій і графічних частинах документації із землеустрою.

Важливою умовою прийняття проектного рішення є його відповідність чинним нормативно-правовим актам, стандартам нормам і правилам. Проектне рішення реалізується перенесенням його в натуру (на місцевість) з закріпленням спеціальними знаками, реєстрацією відповідних прав на земельні ділянки та/або обмеження цих прав. Основні розділи проектних рішень – просторовий, функціональний, економічний, фінансово-кошторисний.

Просторові рішення мають фіксуватися в єдиній державній системі геодезичних координатах із подальшим внесенням їх (*після затвердження документації із землеустрою*) до бази даних Державного земельного кадастру. Фактично документація із землеустрою є основним джерелом інформації для ведення Державного земельного кадастру. Взаємна узгодженість меж об'єктів землеустрою має забезпечуватися єдністю координатного простору, в якому вони фіксуються. Тобто, згідно з Постановою Кабміну Міністрів України від 22.09.2004 року № 1259, повинна

застосовуватися єдина Державна геодезична референтна система координат УСК-2000.

Функціональний розділ проектного рішення включає формування регламенту або правил використання об'єкта землеустрою, що передбачає узагальнення в описовій формі дозволених або/та заборонених способів використання земель у межах певних просторових одиниць (ділянки, угіддя, зони тощо). До цього розділу слід віднести також встановлення цільового призначення земельної ділянки, схеми чергування культур у сівозміні, зміст положення про охоронну зону заповідника, вимоги щодо правил охорони інженерного об'єкта та інше. Цей розділ проектного рішення, як правило, реалізується в подальшому через формування й реєстрацію відповідних обмежень речових прав на земельні ділянки.

Економічний розділ проектного рішення включає розрахунки, пов'язані з обґрунтуванням складових економіко-правового та організаційного механізму регулювання земельних відносин; відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, відшкодування втрат сільсько-господарського та лісогосподарського виробництва; визначення плати за встановлення земельного сервіту тощо. Фінансово-кошторисний розділ проектного рішення є складовою таких видів документації із землеустрою: загальнодержавні і регіональні програми використання й охорони земель. Схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання й охорони земель адміністративно-територіальних утворень. Його сутність полягає в обґрунтуванні вартості комплексу взаємопов'язаних завдань і заходів щодо використання й охорони земель у межах об'єкта землеустрою, обсягів і джерел ресурсного забезпечення їх реалізації. Ці заходи мають здійснюватися за рахунок бюджетних коштів та бути узгодженими з строками виконання, складом виконавців і ресурсами забезпечення. Фінансово-кошторисний розділ є одним із основних складником проектного рішення в робочих проектах землеустрою, які обґрунтовують кошторис капітальних вкладень на реалізацію тих чи інших

землеохоронних заходів і є обов'язковим документом для відкриття відповідного фінансування.

Як приклад наведемо розробку проекту землеустрою сільськогосподарського підприємства ТОВ «АГРО» Путивльського району Сумській області. При розробці проекту землеустрою використовувалися матеріали ґрунтових обстежень, які проводились у 2014 році Інститутом охорони ґрунтів та матеріали паювання земель колективної власності, які розроблялися землевпорядною фірмою «Кадастр».

Рельєф та гідрографія масивів орних земельних ділянок досить складні і представлені кількома вододілами. Місцеві вододіли досить широкі й сильно розчленовані балками з крутизною схилів від 1 градуса до 3 градусів і більше. Ерозійні процеси на цій території мають місце на невеликих за площею частинах її дослідження у зв'язку з тим, що більшість ерозійне небезпечних ділянок орних земель були переведені у природні кормові угіддя.

Землі, що використовуються ТОВ «АГРО» розміщені на берегах річок Берюшка та Вільшанка. Землекористування товариства сформовано із власності громадян і надані товариству в оренду на 10 років для товарного сільськогосподарського виробництва.

Площа землекористування товариства складає 1567,7 га і розміщено на 22 земельних ділянках.

На основі існуючих методичних рекомендацій було визначено придатність орних земель для вирощування основних сільськогосподарських культур, а саме – орні землі були розділені на 3 підкласи за придатністю для вирощування продовольчих і технічних культур, що розташовані в регіоні [7].

Перший підклас (*найбільш придатні*) характеризується придатністю для вирощування основних культур без будь-яких обмежень.

До другого класу (*середньої придатності*) відносяться землі середньозабезпечені поживними речовинами, рельєф і ґрунтові умови в цілому відповідають агроекологічним вимогам сільськогосподарських культур, але є фактори, які знижують родючість (*вміст гумусу, розвиток ерозійних процесів, рельєф*).

Третій підклас (*обмеженої придатності землі*) характеризується середньою або низькою забезпеченістю поживними речовинами, а ґрунтовий покрив і рельєф та інші умови мають деякі негативні фактори, усунення яких пов'язано з додатковими втратами на агротехнічні, меліоративні та інші заходи.

На основі характеристики якості ґрунтів та їх еколого-економічної оцінки[7] було обґрунтовано еколого-економічну придатність орних земель ТОВ «АГРО» для вирощування основних регіональних сільськогосподарських культур (табл.2).

Таблиця 2. Еколого-економічна придатність орних земель ТОВ «АГРО» для вирощування сільськогосподарських культур

Номер земельної ділянки	Шифр агрогрупи	Назва агрогрупи	Бонітетна оцінка, бал	Грошова оцінка, грн./га	Площа, га	Підклас придатності
1	37в	Ясно-сірі й сірі опідзолені слабо змиті ґрунти	20	12 600	4.01	III
2	40г	Темно-сірі опідзолені та слабо-деградовані ґрунти легкосуглинкові	39	24 750	58.9	I
3	41г	Чорноземи опідзолені й слабо-деградовані та темно-сірі сильно деградовані легкосуглинкові	45	28 350	203.3	I
4	49г	Темно-сірі опідзолені та деградовані ґрунти і чорноземи опідзолені й деградовані слабозмиті легкосуглинкові	35	22 050	50.9	II
5	52г	Чорноземи типові слабо гумусові та їхні комплекси з осолоділими ґрунтами до 30%, легкосуглинкові	20	12 600	1047.8	II
6	55г	Чорноземи типові та чорноземи сильнодеградовані слабозмиті легкосуглинкові	39	24 570	202.8	II
Всього			-	-	1567.7	-

Необхідно доповнити характеристику придатності орних земель, які віднесені до III підкласу, а саме – рельєф на цій ділянці складний з ухилом більше 3 градусів .

За бальною і грошовою оцінками вказана земельна ділянка, за нашими підходами, не може бути рекомендована виведенню її з орних земель і

підлягати консервації. Але ця ділянка при використанні її в складі орних земель може стати потенційно небезпечною в ерозійному відношенні.

Тому при розробленні проекту організації території в даному випадку застосовується прийом виведення таких ерозійне небезпечних земельних ділянок в запільну. Запільна ділянка використовується 2-3 роки під травами, що забезпечить підвищення родючості, покращення структури ґрунтового покриву і вона знову повертається до запропонованої сівозміни.

Виходячи з еколого-економічної оцінки придатності орних земель рекомендуються два варіанти польової сівозміни (табл.3).

Обидва варіанти дають можливість передбачити запільну ділянку, а у другому варіанті – вона буде використовуватися 3 роки.

Враховуючи такий підхід, одне поле в обох варіантах сівозміни проектується збірним і складається з декількох ділянок, в тому числі й запільної, яка через 2-3 роки буде повертатися до сівозміни.

Таблиця 3. Планові посівні площі, прогнозна урожайність та валові збори сільськогосподарських культур за рекомендованими варіантами сівозмін

Назва культури	Посівна площа, га	Прогнозна урожайність, т/га	Валовий збір, тонн
I польова зерново-трав'яно-просапна сівозміна			
Озима пшениця	73.6	4.0	294.5
Цукровий буряк	73.6	38.0	2796.8
Гречка	73.6	1.0	73.6
Кукурудза на зерно	73.6	7.0	515.2
Ярий ячмінь	73.6	2.0	147.2
Конюшина (сіно)	73.6	2.5	184.0
Всього по сівозміні			4011.3
II польова зерново-трав'яно-просапна сівозміна			
Озима пшениця	91.8	4.0	367.2
Гречка	91.8	1.0	91.8
Кукурудза на зерно	91.8	7.0	642.6
Овес	91.8	1.9	174.4
Люцерна (по двох полях сівозміни)	183.6	2.8	2570
Всього по сівозміні			1533.0

Джерело: авторські розрахунки

Одним із основних завдань, які вирішуються в проекті землеустрою, як це показано на прикладі ТОВ "АГРО" є створення організаційно-

територіальних умов,що сприяють еколого-безпечному і економічно ефективному використанню землі при одночасній інтенсифікації виробничих процесів у землеробстві,включаючи раціональну організацію використання сільськогосподарської техніки.

У даному проєкті землеустрою показниками,які відображають економічну ефективність запроєктованих заходів, вибрані умовні чистий дохід та рівень рентабельності рослинницької галузі (табл.4)

Таблиця 4. Економічна ефективність проєкту землеустрою ТОВ «АГРО»

Культури	Вартість продукції грн./т	Виробничі витрати, грн./т	Прибуток, грн./т	Рентабельність, %
Озима пшениця	2350	1800	550	30.56
Кукурудза на зерно	1750	1352	348	31.43
Ячмінь ярий	2100	1620	480	29.63
Овес	1650	1300	350	26.92
Гречка	3500	2200	1300	59.00

Джерело: авторські розрахунки

Екологічна значимість проєкту землеустрою полягає в унормованому за придатністю використанню земель,забезпечуючи їх дієву охорону та упередження виникненнядеградаційних процесів,а соціальна – у підтриманні належного життєдіяльного навколишнього середовища та покращення умов праці.

Висновки

Викладені вище міркування обумовлюють зробити наступні висновки і пропозиції:

1.Проведення земельної реформи і реалізації її заходів здійснювалось в основному шляхом землеустрою на загальнодержавному,регіональному та місцевому рівнях. Це обумовило сформувані державну земельну політику,в результаті якої сучасний землеустрій набув основоположного державного регулятора удосконалення і розвитку ринкових земельних відносин,становлення сучасних суспільних відносин,раціоналізації землекористування й охорони земель,в першу чергу сільськогосподарського призначення.

2.Сформовані нові структури землекористувань потребують, з метою раціоналізації використання й охорони їх земельних ділянок, нових методичних рекомендацій, щодо структури посівних площ, науково-обґрунтованих сівозмін та їх суспільної, екологічної та економічної оцінки.

3. На основі результатів експериментального проектування доведено до практичної реалізації основ методичних рекомендацій щодо розробки проектів землеустрою ТОВ «АГРО» з формуванням структури посівів і сівозмін на основі придатності ґрунтів і основних сільськогосподарських культур, обґрунтування і розрахунку показників екологічної, економічної та соціальної ефективності.

Список використаної літератури

1. Земельний кодекс України [Електронний ресурс] / Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/Lans/show/2768-14/print> 1509545301814503
2. Про землеустрій: закон України // Відом. Верхов. Ради України (ВВР). – 2003 - №36. – Ст.282 [Електронний ресурс] / Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/Lans/show/858-15/print> 1476586411943513
3. Добряк Д.С. Концептуальні засади розвитку землеустрою [текст] / Д.С. Добряк. - Землевпорядкування - 2001- №1 – С.20-24;
4. Добряк Д.С. «Сучасний землеустрій» – основоположний державний механізм управління у галузі використання та охорони земельних ресурсів у ринкових умовах. [текст] / Д.С. Добряк, А.Г. Мартин. - Землеустрій і кадастр.-2011-№1-С.3-10;
5. Довідник із землеустрою [текст] / За ред. акад. НААН Л.Я. Новаковського. - К: Аграрна наука – 2015-492с.
6. Землеустрій- основа державної земельної політики України: матеріали круглого Столу [текст] / Землевпорядний вісник- 2005. №1- С.2-24;
7. Добряк Д.С. Класифікація сільськогосподарських земель як наукова передумова їх екологобезпечного використання. [текст] / Д.С. Добряк, О.П. Канащ, Д.І. Бабміндра, І.А. Розумний. - К: Урожай, 2009.- 464с.
8. Мартин А.Г. Генезис землеустрою та його понятійного апарату: ретроспективний аналіз і сучасне розуміння [текст] / А.Г. Мартин, Р.В. Тихенко. - Землеустрій і кадастр.-2006.-№1.-С.10-27;

9. Третяк А.М. Теоретичні засади Землепорядного процесу: [текст] / А.М.Третяк, Й.М.Дорош, Р.А.Третяк; за заг. ред. А.М.Третяка. – Херсон: ОЛДІ-ПЛЮС – 2017. – 268 с.

References:

1. The Land Code of Ukraine. Available at: <http://zakon.rada.gov.ua/Lans/show/2768-14/> print 1509545301814503.
2. About the land system: the law of Ukraine. The Order of the Verkhovy.Rada of Ukraine, 36.Available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/Lans/show/858-15/> print 1476586411943513.
3. Dobryak D.S. (2001).Kontseptualni zasadi rozvitku zemleustroyu [Conceptual principles of land management development]. Land management, 1, 20-24.
4. Dobriak D. S., MartinA.G. (2011).«Suchasniy zemleustrIy» – osnovopolozhniy derzhavniy mehanIzm upravlinnya u galuzI vikoristannya ta ohoroni zemelnih resursIv u rinkovih umovah ["Modern land management" - the basic state mechanism of management in the field of use and protection of land resources in market conditions]. Kiev, Ukraine: Land Management and Cadastre, 1, 3-10.
5. NovakovskogoL.Ya ed(2015). Dovidnik iz zemleustroyu [Land-use reference book]. Kiev: Agrarian science, 492.
6. ZemleustrIy - osnova derzhavnoYi zemelnoYi polItiki UkraYini: materiali kruglogo Stolu[Land management - the basis of state land policy of Ukraine: materials of the Round Table] (2005). Land Management Gazette, 1, 2-24.
7. Dobryak, D.S., Kanash O.P.,BabmindraD.I.,Rozumnyi.A. (2009) Klasifikatsiya silskogospodarskih zemel yak naukova peredumova Yih ekologobezpechnogo vikoristannya[Classification of agricultural land as a scientific prerequisite for their ecologically safe use]. Kiev, Ukraine: Harvest, 464.
8. Martin A.G. (2006). Genezis zemleustroyu ta yogo ponyatIynogo aparatu: retrospektivniy analiz I suchasne rozumInnya [Genesis of land management and its conceptual apparatus: retrospective analysis and modern understanding].Land Management and Cadastre, 1, 10-27.

9. Tretyak A.M., Dorosh Y.M., Tretyak R.A. (2017). Teoretichni zasady Zemlevporyadnogo protsesu [Theoretical principles of land management process]. Kherson, Ukraine: OLDI-PLUS, 268.

Д.С.Добряк, С.М.Жолобова

Современное землеустройство - основополагающий инструмент в обеспечении рационального использования и охраны земельных ресурсов

Аннотация: Обосновано динамику формирования современного землеустройства в процессе проведения земельной реформы и осуществления земельной реформы трансформационных процессов относительно реструктуризации земельного фонда Украины и создание на этой основе нового строя земельных отношений, который обеспечил бы их развитие на рыночных принципах. В результате выполнения различных видов работ по землеустройству касательно контурно-мелиоративной организации территории сельскохозяйственных предприятий, реформирования форм собственности на землю и внедрения новых форм собственности, кроме государственной, частной, коммунальной и создание на этой основе новых землепользований рыночного типа была реально обусловлена необходимостью внести существенные коррективы в сущность современного землеустройства, а именно отойти от отраслевого и предложить территориальный принцип разделения землеустройства на общегосударственный, региональный и местный уровни с отнесением к каждому из уровней соответствующей документации по землеустройству. Указанное разделение землеустройства юридически было оформлено в законе Украины «О землеустройстве».

Выполнение различных видов работ по разгосударствлению земель, трансформация существующих структур землепользования, создание фермерских хозяйств, разделение земель на земельные доли (паи), введение с оформлением арендных отношений и других видов организационно-правового и нормативно-технического характера осуществлялось на основе схем и проектов землеустройства и других видов документации обусловило на этой

основе формировать государственную земельную политику. Таким образом, современное землеустройство стало одним из основоположных механизмов проведения государственной регуляторной политики по использованию и охране земель в первую очередь земель сельскохозяйственного назначения.

Рассмотрена роль современного Землеустройства в обеспечении экологически безопасного и экономически эффективного использования земель, в том числе в условиях развития деграционных процессов и соответствующей мерой регулирует общественные отношения по владению, пользованию и распоряжению землей. На конкретном примере обоснована его экономическая, экологическая и общественная эффективность.

***Ключевые слова:**Землеустройство, земельные ресурсы, экономическая, экологическая, общественная эффективность, деграционные процессы, реформирование, землепользование, общегосударственный, региональный уровень.*

D.S. Dobriak, S.M Zholobova

Modern land management as a fundamental tool in providing the rational use and protection of land resources

The dynamics of the development of modern land management in the process of land reforming and the full implementation of land reform of the transformative processes as to restructuring of the land fund of Ukraine, as well as the creation of new land arrangements, which would provide for their development guided by the market principles were reasoned. As the result of the implementation of various activity types for land management in the field of land-reclamation management of the agricultural enterprises' territory and establishment of an innovative form of ownership, other than a state, private, communal, thus launching a market-oriented land management was indeed necessary to significantly modify the true nature of the modern land management, in particular, to forego the sectoral one and to introduce the sharing principle for territorial reallocation of land: at the national, regional and local levels with further assignment the corresponding documentation

on land management to each level. The mentioned land sharing was legally formalized in the provisions of the Law of Ukraine “On Land Management”.

The implementation of other activities regarding the denationalization of lands, transformation of the existing structures of land management, establishment of farms, demarcation of land shares, implementation provided the formalization of leasing relationship and other types of procedural and institutional as well as normative-technical nature were implemented based on the schemes and layouts for land management and other documentation, having formed the basis for the implementation of the state land politics. Thus, the modern land management deems to be one of the fundamental tools needed for the implementation of the state regulatory policies as to the use and protection of lands, and, above all, agricultural ones.

The role of modern land management in providing the ecologically safe and economically efficient use of land, particularly in the conditions of the development of degradation processes, and to a certain extent regulating social relations with respect to land ownership, use and disposal is considered. Its economic, environmental and social effectiveness is substantiated on a specific example.

Key words: *land management, land resources, economic, ecological, social efficiency, degradation processes.*