

ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ ТА АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ

УДК 332.363

<https://doi.org/10.31548/zemleustriy2019.04.04>

НАУКОВО-МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ РОЗПОДІЛУ (ПЕРЕРОЗПОДІЛУ) ЗЕМЕЛЬ ЗА ЦІЛЬОВИМ ПРИЗНАЧЕННЯМ ТА ВИДАМИ ВИКОРИСТАННЯ

ДОРОШ Й.М., доктор економічних наук

E-mail: landukrainenaas@gmail.com

Інститут землекористування Національної академії аграрних наук
України

ДОРОШ О.С., доктор економічних наук

E-mail: dorosholgas@ukr.net

Національний університет біоресурсів і природокористування України

ХАРИТОНЕНКО Р.А., кандидат економічних наук

E-mail: kharytonenkor@gmail.com

Інститут землекористування Національної академії аграрних наук
України

ДОРОШ А.Й., аспірант

E-mail: doroshandriy1@ukr.net

Застулка Ілля-Олександр Ю., аспірант

E-mail: oleksandr_zastulka94@ukr.net

Національний університет біоресурсів і природокористування України

Анотація. Проаналізовано нормативно-правові акти та наукові публікації щодо проведення розподілу (перерозподілу) земель за цільовим призначенням та видами використання на прикладі землекористувань установ та підприємств Національної академії аграрних наук України (далі - НААН). Встановлено, що в чинному законодавстві відсутній вид документації із землеустрою, щодо вирішення питань розподілу (перерозподілу) земель за видами використання. Враховувати специфіку використання земель землекористувань установ та підприємств НААН, що мають у своєму складі земельні ділянки, дослідні поля, розсадники, цінні землі для ведення наукових досліджень, що необхідно враховувати при розробленні документації із землеустрою.

Обґрунтовано необхідність запровадження наукового обґрунтування щодо визначення цільового призначення та виду використання, як розділу в документації із землеустрою. Запропоновано структуру, зміст та склад документації із землеустрою де

запропоновано розділ основних положень розподілу (перерозподілу) земель за видами використання в системі землекористувань установ та підприємств НААН.

Ключові слова: *землеустрій, наукове обґрунтування, розподіл (перерозподіл) земель, науково-дослідне землекористування.*

Постановка проблеми.

Всі земельні ділянки якісно неоднорідні одна від одної за своїми природними властивостями, правовим режимом використання та еко-системними функція.

Для раціонального використання земельних ділянок в системі земельних ресурсів статтею 19 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) передбачається їх поділ за основним цільовим призначенням на дев'ять категорій. Безпосередньо встановлення та зміна цільового призначення конкретної земельної ділянки здійснюється за проектами землеустрою щодо їх відведення відповідно до статті 20 ЗКУ. Види використання земельної ділянки в межах певних категорій земель визначаються з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою [1].

Землі сільськогосподарського призначення мають особливе місце серед категорій земель, тому що дана категорія земель невідривно пов'язана з її прямим використанням, як засобу виробництва, територією для розміщення елементів виробничої, наукової, соціальної інфраструктури, а також де земля виступає об'єктом правовідносин.

Відповідно до статті 22 ЗКУ «землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури,

у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей» [1].

Вид використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення встановлюється статтями 31, 33-37 ЗК до яких відносять: землі фермерського господарства, особисте селянське господарство, для сінокосіння і випасання худоби, для садівництва, для городництва [1].

Землекористування установ та підприємств Національної академії аграрних наук України (далі - НААН) мають у своєму розпорядженні значну кількість земельних ділянок. За категорією земель вони відносяться до земель сільськогосподарського призначення із цільовим використанням для дослідних і навчальних цілей.

Проте землекористування установ та підприємств НААН мають більш ширше використання земель до яких відносять: дослідні поля, в тому числі поля багаторічних дослідів, зони органічного землеробства, ягідників, розсадників, зони вирощення елітного насіння та садивного матеріалу, території із особливо цінними ґрунтами, об'єктами природно-заповідного фонду, об'єктів культурної спадщини, зокрема внесені до реєстру ЮНЕСКО, історико-культурні комплекси, карантинні зони, господарські території дослідних полів тощо.

Мета статті. Зважаючи на відсутність та невідповідність механізму розподілу (перерозподілу) земель за видами використання у існуючому земельному законодавстві виникає

необхідність дослідити це питання та дати конкретні пропозиції щодо вирішення на прикладі землекористування установ та підприємств НААН.

Аналіз останніх досліджень та публікацій.

Дослідженню питання проведення робіт із розподілу (перерозподілу) земель за цільовим призначенням та видами використання в системі сільськогосподарських землекористувань присвячено значну кількість наукових досліджень відомих вчених землевпорядників та економістів: Л.Я. Новаковський, Й.М. Дорош, О.С. Дорош, А.М. Третяк, В.М. Третяк, В.М. Кривов, М.П. Стецюк та інші. Ними було запропоновано вирішення проблемних питань в законодавчому та виробничому плані при розробці документації із землеустрою для сільськогосподарських землекористувань.

На сьогодні постає необхідність у дослідженні поняття виду використання земельних ділянок та їх розподіл (перерозподіл) в документації із землеустрою.

Результати дослідження та обговорення.

Як зазначалося раніше всі землі за їх господарським використанням поділяється за категоріями, цільовим призначенням та видом використання в межах певної категорії у відповідності до ЗКУ. Для розуміння цього необхідно визначити поняття терміну: категорія земель, цільове призначення, вид використання. Під категорією земель розуміється поділ земель за їх основними цільовими призначеннями, які закріплені в Україні статтею 19 ЗКУ [1]. Наукова література під поняттям категорія земель трактує це

«як частина земельного фонду України, яка характеризується основним цільовим призначенням та особливостями правового режиму» [2].

Визначення земель сільськогосподарського призначення та порядок їх використання встановлений п.1 статті 22 ЗКУ, як *«землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей»* [1].

Із наведеного визначення можна зробити висновок, що це є основне цільове призначення для земель сільськогосподарського призначення. Аналогічні визначення основних цільових призначення за категоріями земель визначені статтями ЗКУ.

Встановлення та зміна цільового призначення земельної ділянки визначена статтею 20 ЗКУ. Відповідно до п.5. цієї статті вид використання земельної ділянки є похідним від цільового призначення. Перелік виду використання земельної ділянки сільськогосподарського призначення встановлюється статтями 31, 33-37 до яких відносять: землі фермерського господарства, земельні ділянки особистих селянських господарств, землі для сінокосіння та випасання худоби, земельні ділянки для садівництва, земельні ділянки для городництва [1]. Проте даний перелік видів використання земельної ділянки та цільового призначення для сільськогосподарських потреб є не повним зокрема для характеристики господарського використання земель, що здійснюють сільськогосподарську науково-дослідну та навчальну діяльність.

Відповідно до статті 116 ЗКУ при передачі земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах норм проводиться один раз *по кожному виду використання* [1]. Тобто нормами безоплатної передачі земельних ділянок представлено види використання різних основних цільових призначень земель. Із цього ми можемо зробити висновок, що вид використання є характеристикою господарського використання конкретної земельної ділянки і вони є різними для кожної із основних цільових призначень земель.

Аналогічно це підтверджується п.16 статті 137 ЗКУ *«Ліцитаратор оголошує номер лота, зазначений в інформаційній картці, місце розташування, розмір, цільове призначення земельної ділянки та можливі види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель, а також стартову ціну лота»* [1].

Також в статті 25 Закону України «Про Державний земельний кадастр». «Поземельна книга є документом Державного земельного кадастру, який містить такі відомості про земельну ділянку: *г) цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель)*» [3].

Також термін вид використання земельної ділянки зустрічається у постановках суду про види економічної діяльності, де функціональне використання земельної ділянки свідчить про вид її використання, що і є господарським використанням земельної ділянки.

В інших нормативних правових актах термін вид використання земельної ділянки є відсутнім як і його визначення на законодавчому рівні. Тобто за ЗКУ та Поземельною книгою під видом використання земельної ділянки трактується, як цільове призначення, що

складається із категорії земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель. В класифікації видів цільового призначення земель (КВЦПЗ) вид використання земельної ділянки, як термін, також відсутній, а назва певного шифру підрозділу цільового призначення так і трактується «назва» або «вид цільового призначення» тим самим поєднуючи вид використання, що є невірним [4]. Проте ЗКУ чітко виділяє, що вид використання земельної ділянки є терміном, зокрема для земель сільськогосподарського призначення він встановлений статтями 31, 33-37 цього Кодексу.

Поняття виду використання земельної ділянки повинно базуватися на основі поняття терміну цільового призначення. Також дане поняття повинно мати більш ширше трактування, враховуючи господарське використання земельної ділянки. Поняття терміну вид використання земельної ділянки може базуватися на основі п. 1.4. КВ-ЦПЗ яким визначається поділ земель на окремі види цільового призначення земель, які характеризуються власним правовим режимом, екосистемними функціями, типами забудови, типами особливо цінних об'єктів та режимом використання земель [4].

Проте, правовий режим характеризує цільове призначення земель на відміну від виду використання земель під яким треба розуміти характеристику господарського використання земельної ділянки, враховуючи її природні умови та якісні характеристики.

Виходячи із цього термін вид використання земель повинен базуватися на такому понятті як частина земної поверхні з установленими межами, що виділена за природними історичними ознаками, характеризується господарським використанням земель,

має замкнутий контур та за межами якого якісні характеристики земель мають інше господарське значення.

Зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюється за проектами землеустрою щодо їх відведення. Вид використання як похідна цільового призначення, у відповідності до законодавства також повинна встановлюватися за проектами землеустрою, тобто документацією із землеустрою. Законодавчий механізм, що регулює розробку документацією із землеустрою є Закон України «Про землеустрій».

Відповідно до цього закону поняття терміну цільове призначення земельної ділянки, закріплено статтею 1 - *«використання земельної ділянки за призначенням, визначеним на підставі документації із землеустрою у встановленому законодавством порядку»* [5].

Документація із землеустрою (землевпорядна документація) як термін має своє поняття відповідно до статті 1 – *«затверджені в установленому порядку текстові та графічні матеріали, якими регулюється використання та охорона земель державної, комунальної та приватної власності, а також матеріали обстеження і розвідування земель, авторського нагляду за виконанням проектів тощо»* [5].

Відповідно до статті 2 цього Закону землеустрій забезпечує *«Розподіл земель за їх цільовим призначенням виду використання із урахуванням державних, громадських та приватних інтересів забезпечується науковим обґрунтуванням»*. Тобто зміна цільового призначення в тому числі виду використання земельної ділянки, повинно забезпечуватися науковим обґрунтуванням та бути додатковим розділом в документації із землеустрою.

Окрім відсутності поняття терміну та переліку видів використання земельної ділянки у КВЦПЗ потребує доопрацювання. Зокрема на прикладі земель землекористувань установ та підприємств НААН земельні ділянки яких віднесені до підрозділу 01.09 «для дослідних і навчальних цілей» є обмеженим у характеристиці безпосереднього використання землі. Землекористування установ та підприємств НААН за функціональним використанням мають: земельні ділянки, дослідні поля, в тому числі поля багаторічних дослідів, зони органічного землеробства, ягідників, розсадників, зони вирощення елітного насіння та садивного матеріалу, території із особливо цінними ґрунтами, об'єктами природно-заповідного фонду, об'єктів культурної спадщини, зокрема внесені до реєстру ЮНЕСКО, історико-культурні комплекси, карантинні зони та господарські території дослідних полів.

Звісно всі ці землі відносяться до дослідних та навчальних цілей проте їх господарське використання є різними. На прикладі земель землекористувань установ та підприємств НААН доповнення у КВЦПЗ виду використання земельної ділянки буде мати такий вигляд (табл. 1).

Для інших галузей виробництва господарське використання земель також потребує доопрацювання у КВЦПЗ.

Маючи різні види використання земельної ділянки для землекористувань установ та підприємств НААН постає необхідність у проведенні робіт по зміні угідь та їх виду використання. Єдиним механізмом, що спрямований регулювати земельні відносини, раціонально організувати територію адміністративно-територіальних одиниць, здійснювати вплив на суспільно-виробничі відносини та збільшувати розвиток продуктивних сил є землеустрій. Меха-

нізм реалізації наведених заходів здійснюється відповідно до статті 25 Закону України «Про землеустрій» переліком видів документації із землеустрою [5].

Як зазначалося раніше для землекористувань установ та підприємств НААН при здійсненні розподілу (перерозподілу) земель за видами використання земель даний вид документації із землеустрою відсутній, а існуючі види документації потребують доповнення змісту розділом, обґрунтовувати визначення виду використання земельної ділянки.

Як обґрунтовувалося раніше зміна цільового призначення в тому числі виду використання земельної ділянки, повинно забезпечуватися науковим обґрунтуванням як додатковим розділом в документації із землеустрою (стаття 2 Закону України «Про землеустрій») [5].

Вид документації із землеустрою, щодо земель сільськогосподарського призначення, яка за своїм змістом найбільше підходить для здійснення розпо-

ділу (перерозподілу) земель за видами використання земель можна віднести *Проект землеустрою, що забезпечує еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь* [5].

Для здійснення розподілу (перерозподілу) земель за видами використання земель землекористувань установ та підприємств НААН даний проект землеустрою необхідно доповнити окремим розділом як це передбачено статтею 2 Закону України «Про землеустрій» – науковим обґрунтування порядку розподілу (перерозподілу) земель та зміни виду використання. Ключовими позиціями, які необхідно врахувати у новому розділі «наукове обґрунтування зміни виду використання земель» є:

- виробничий напрям (спеціалізація) підприємства;
- види і напрями економічної діяльності;
- оцінка природно-ресурсного потенціалу до якого відносять (природні умови, родючість ґрунтів, меліоратив-

1. Вид використання земельної ділянки на прикладі земель землекористувань установ та підприємств НААН для дослідних та навчальних цілей у Класифікації видів цільового призначення земель (КВЦПЗ)

Цільове призначення		Вид використання земельної ділянки
підрозділ	назва	– назва
01.09	Для дослідних і навчальних цілей	– дослідні поля
		– поля багаторічних дослідів
		– зона органічного землеробства
		– ягідники
		– розсадники
		– зони вирощення елітного насіння
		– зони вирощення садивного матеріалу
		– територія під особливо цінними ґрунтами
		– територія під об'єктами природно-заповідного фонду
		– територія під об'єктами культурної спадщини
		– територія віднесено до реєстру ЮНЕСКО
		– територія історико-культурних комплексів
		– карантинні зони
– господарські території		

2. Пропозиції щодо доповнення змісту розділом «наукове обґрунтування зміни виду використання земельної ділянки» у проекті землеустрою, що забезпечує еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь для здійснення розподілу (перерозподілу) земель за видами використання земель землекористування установ та підприємств НААН

Структура	Зміст	Склад
	Наукове обґрунтування зміни виду використання земельної ділянки	Виробничий напрям (спеціалізація) підприємства
		Види і напрями економічної діяльності
		Оцінка природно-ресурсного потенціалу (природні умови, родючість ґрунтів, меліоративний і культуртехнічний стан угідь, їх контурність, розчленованість, рельєф, конфігурація земельних масивів)
		Еколого-економічна ефективність розподілу (перерозподілу) земель.
Завдання		Підстава для виконання робіт
		Вихідні дані, які надаються замовником
		Вимоги до розподілу (перерозподілу) земель
		Матеріали, які подаються за результатами виконання робіт
		Перелік матеріалів, що видаються замовникові робіт із розподілу (перерозподілу) земель землекористувань установ та підприємств НААН за результатами її проведення
Текстова	Пояснювальна записка	Вступ
		Характеристика об'єкта землеустрою
		Топографо-геодезичні та землевпорядні вишукування.
		Проектні рішення щодо розподілу (перерозподілу) земель землекористувань установ та підприємств НААН
		Земельно-кадастрові роботи по перенесенню меж земельних ділянок в натуру (на місцевість).
		Погодження та затвердження документації із землеустрою.
		Порядок реєстрації земельних ділянок та державної реєстрації прав на земельні ділянки.
	Додатки	Порядок зберігання документації із землеустрою.
		Вихідні дані для розробки документації із землеустрою
		Матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування
		Матеріали досліджень ґрунтового покриву земель землекористувань установ та підприємств НААН
		Організація території для функціонування земель землекористувань установ та підприємств НААН
		Переліки обмежень у використанні земель землекористувань установ та підприємств НААН
		Матеріали перенесення меж земельних ділянок в натуру (на місцевість)
		Матеріали погодження проектної документації
Додаткові матеріали		
Графічна		План існуючого стану використання дослідних полів у розрізі, угідь, обмежень та особливих умов використання земель
		План організації впорядкування угідь, розміщення виробничих будівель і споруд, об'єктів інженерної та соціальної інфраструктури та заходів з охорони земель.

ний і культуротехнічний стан угідь, їх контурність, розчленованість, рельєф, конфігурація земельних масивів);

- еколого-економічна ефективність розподілу (перерозподілу) земель.

Таким чином доповнення змісту розділом «наукове обґрунтування зміни виду використання земель» у проекті землеустрою, що забезпечує еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь дозволить здійснити розподіл (перерозподіл) земель за видами використання земель землекористування установ та підприємств НААН і буде мати такий вигляд (Табл. 2)

Висновки та пропозиції.

Неврегульованість питань у класифікації понять категорія, цільове призначення, вид використання їх правовий режим призводять до накопичення інформації, що негативно впливає на прийнятті управлінських рішень в земельних ресурсах.

Особливий статус земель землекористування установ та підприємств Національної академії аграрних наук України (НААН) потребує особливих підходів для реалізації землеустрою на цих земельних ділянках. У зв'язку з цим постає необхідність доповнення існуючої Класифікації видів цільового призначення земель (КВЦПЗ) видом використання земельної ділянки для дослідних та навчальних цілей. Для реалізації заходів із землеустрою щодо розподілу (перерозподілу) земель за видами використання земель землекористування установ та підприємств НААН необхідно доповнити зміст проекту землеустрою, що забезпечує еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, як передбачено статтею 2 Закону України «Про землеустрій», розділом про наукове обґрунтування зміни виду використання

земельної ділянки. Також необхідно на законодавчому рівні врегулювати поняття терміну вид використання земельної ділянки та його логічний зв'язок у структурі земельних ресурсів між категорією земель та цільовим призначенням.

Подальші наукові дослідження необхідно провести на інших видах використання земель на прикладі землекористувань за категоріями: лісових, водних, земель промисловості, транспорту, оборони, зв'язку, енергетики, рекреаційного, оздоровчого призначення та іншого використання.

Список використаних джерел

1. Земельний кодекс України. Редакція від 21.02.2020 р. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
2. Основи держави і права України. Підручник для ВНЗ. Затверджено МОН. За ред. В.Л. Ортинського. – К., 2008. – с. 583.
3. Закон України «Про Державний земельний кадастр». Редакція від 16.01.2020 р. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>
4. Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель. Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів. Редакція від 11.07.2017 р. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10>
5. Закон України «Про землеустрій». Редакція від 20.10.2019 р. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15>

References

1. Zemelnyi kodeks Ukrainy. Redaktsiia vid 13.02.2020 r. Rezhym dostupu: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
2. Osnovy derzhavy i prava Ukrainy. Pidruchnyk dlia VNZ. Zatverdzheno MON.

- Za red. V.L. Ortynsko. – K., 2008. – s. 583.
3. Zakon Ukrainy Pro Derzhavnyi zemelnyi kadastr 16.01.2020 r. Rezhym dostupu: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>
 4. Pro zatverdzhennia Klasyfikatsii vydiv tsilovoho pryznachennia zemel. Nakaz Derzhavnoho komitetu Ukrainy iz zemelnykh resursiv. Redaktsiia vid 11.07.2017 r. [Elektronnyi resurs]. Rezhym dostupu: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10>
 5. Zakon Ukrainy «Pro zemleustrii». Redaktsiia vid 20.10.2019 r. Rezhym dostupu: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15>

Dorosh Y., Dorosh O., Kharytonenko R., Dorosh A., Zastulka O.

SCIENTIFIC AND METHODOLOGICAL PRINCIPLES OF LAND DISTRIBUTION (RE-DISTRIBUTION) ON THE BASIS OF DESIGNATED PURPOSES AND TYPES OF LAND USE

<https://doi.org/>

10.31548/zemleustriy2019.04.04

Abstract. The normative legal acts and scientific publications on the distribution (redistribution) of land by purpose and types of use are analyzed on the example of land uses of institutions and enterprises of the National Academy of Agrarian Sciences of Ukraine (hereinafter - NAAS). It is established that in the current legislation there is no type of documentation on land management, concerning the decision of questions of distribution (redistribution) of land by types of use. To take into account the specifics of land use by the NAAS institutions and enterprises, which have land plots, research fields, nurseries, valuable lands for scientific research, which should be taken into account when developing documentation on land management.

The necessity of introducing scientific justification for determining the purpose and type of use as a section in the land documentation documentation is proposed.

Keywords: land management, scientific justification, land distribution (redistribution), research land use.

Дорош И.М., Дорош О.С., Харитоненко Р.А., Дорош А.И., Застулка А.Ю.

НАУЧНО-МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ (ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЕ) ЗЕМЕЛЬ ПО ЦЕЛЕВОМУ НАЗНАЧЕНИЮ И ВИДАМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Аннотация. Проанализированы нормативно-правовые акты и научные публикации о проведении распределения (перераспределения) земель по целевому назначению и видам использования на примере землепользования учреждений и предприятий Национальной академии аграрных наук Украины (далее - НААН). Установлено, что в действующем законодательстве отсутствует вид документации по землеустройству, по решению вопросов распределения (перераспределение) земель по видам использования. Учитывать специфику использования земель землепользования учреждений и предприятий НААН, имеющих в своем составе земельные участки, опытные поля, питомники, ценные земли для ведения научных исследований, что необходимо учитывать при разработке документации по землеустройству.

Обоснована необходимость введения научного обоснования по определению целевого назначения и вида использования, как раздела в документации по землеустройству. Предложена структура, содержание и состав документации по землеустройству где представлены раздел основных положений распределения (перераспределения) земель по видам использования в системе землепользования учреждений и предприятий НААН.

Ключевые слова: землеустройство, научное обоснование, распределение (перераспределение) земель, научно-исследовательское землепользование.