

## ЗЕМЛЕУСТРІЙ СІЛЬСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ ЯК ПЕРЕДУМОВА ЗБЕРЕЖЕННЯ АГРОЛАНДШАФТІВ

**А.Г. Мартин**

*доктор економічних наук, доцент  
завідувач кафедри землевпорядного проектування*

**О.В. Шевченко**

*аспірант\*, фахівець I категорії кафедри геодезії та картографії*

*Національний університет біоресурсів і природокористування України*

*Проаналізовано основні проблеми проведення землеустрою в умовах завершення земельної реформи. Висвітлено поняття землеустрою, його роль та функції. Обґрунтовано актуальні завдання землеустрою як наукової основи раціонального використання та охорони агроландшафтів в Україні.*

**Ключові слова:** *землеустрій, охорона земель, агроландшафти, земельні ресурси, робочі проекти із землеустрою, раціональне використання земель.*

.....

У ході здійснення земельної реформи в Україні відбулося роздержавлення, парцеляція та приватизація земель колективних сільськогосподарських підприємств, на землях яких було сформовано нові агроформування, які ґрунтуються переважно на орендних земельних відносинах. Останніми роками, коли основні заходи щодо перерозподілу земельного фонду вже здійснені, зростає нагальність проблеми забезпечення раціонального використання та охорони земель сільськогосподарського призначення в різних формах господарювання, адже від того, наскільки ефективно використовуються земельні ресурси, значною мірою залежить добробут сільських територій.

Головним інструментом земельної політики держави, за допомогою якого можна забезпечити екологічно безпечне та економічно ефективно використання агроландшафтів, стає землеустрій, у процесі здійснення якого мають розв'язуватися правові, економічні, соціальні, екологічні та організаційні проблеми землекористування.

Питанням теорії й методології землеустрою та його проведення в нових економіко-правових умовах присвячено праці багатьох науковців, зокрема С.М. Волкова, М.О. Володіна, Д.С. Добряка, Й.М. Дороша, П.Г. Казьміра, В.М. Кривова, А.Г. Мартина, Л.Я. Новаковського, П.М. Першина, Р.В. Тихенка, А.Г. Тихонова, А.М. Третяка та ін. Водночас залишається дискусійною проблема визначення подальших напрямів розвитку землеустрою в Україні, формування земельних відносин у порефор-

мений період, а також створення сталих агроландшафтів.

Метою статті є аналіз сучасних проблеми й актуальних завдань землеустрою сільських територій як наукової основи організації екологічнобезпечного використання та збереження агроландшафтів в Україні.

Нині землеустрій в Україні включає систему державних заходів, спрямованих на регулювання відносин, які виникають між органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними і фізичними особами, що утворюються в процесі організації найбільш повного, раціонального та ефективного використання земельних ресурсів та при забезпеченні сталого розвитку агроландшафтів. У сфері діяльності землеустрою виділяється значна кількість проблем, які можуть бути класифіковані таким чином [1, 5, 6].

1. *Теоретико-методологічні проблеми.* Вони виникають передусім тому, що земельна реформа розпочалася без заздалегідь підготовленої теоретичної бази, в процесі якої не було визначено фундаментальне наукове підґрунтя реформаторських кроків, обсяги робіт та строки їх виконання. Не було забезпечено наукового мотивування соціальних, економічних, екологічних, організаційних, науково-технічних і державно-правових перетворень, а також матеріально-фінансових та кадрових ресурсів. Не було прийнято Загальнодержавної програми використання та охорони земель, на якій мала б ґрунтуватися вся землевпорядна діяльність та система її документації й заходів. Досі не сформовані економічні важелі державного управління та регулювання земельних відносин

\* Науковий керівник — д.е.н., доц. А.Г. Мартин.

щодо використання та охорони земель, натомість з'явилися значні недоліки землекористування (парцеляція земель, далекоземелля, черезсмужжя тощо), що завдає істотної шкоди агросектору і вже в найближчому майбутньому потребуватиме проведення комплексу землепорядних робіт з консолідації земель.

2. *Нормативно-правові проблеми.* Проблеми полягають у відсутності Законів України «Про ринок земель», «Про зонування земель», єдиних стандартів та нормативів щодо використання земель, які б визначали ліміти допустимих антропогенних навантажень на територію. Багато прийнятих нормативно-правових актів відзначаються суперечливістю та неузгодженістю норм. Питання щодо формування ринку земель сільськогосподарського призначення потребує особливої уваги, адже нині заблоковано найбільший сегмент ринку земель. Попри прийняття Податкового кодексу України, зберігся неефективний механізм справляння плати на землю, який не дає змоги використовувати земельний податок як ефективне джерело підтримання фінансової самостійності територіальних громад.

3. *Екологічні проблеми землекористування.* Проблема виникає насамперед через споживацьке ставлення до землі, що призводить до зниження родючості ґрунтів через постійну інтенсифікацію їх використання, забруднення, переущільнення, втрати агрономічних властивостей, структури та водопроникності. Також екстенсивне ведення сільськогосподарського виробництва призвело до катастрофічного розвитку деградаційних процесів на значних сільськогосподарських площах. На сьогодні не здійснюється моніторинг земель, який виявляв би ці негативні процеси на ранніх етапах розвитку, чим би зменшив витрати коштів на їх подолання. Недотримання землевласниками і землекористувачами обмежень та обтяжень прав у використанні земель сільськогосподарського призначення призводить до їх деградації в процесі господарської діяльності, а саме — ерозії, підтоплення, заболочування, забруднення, паводків, виникнення пожежо-небезпечних ситуацій тощо.

4. *Техніко-технологічні проблеми.* Серед основних причин, які породжують цю проблему, є невиконання агротехнічних, агрохімічних, меліоративних, фітосанітарних, протиерозійних та інших заходів щодо збереження та підвищення родючості ґрунтів. Окремі роботи із землеустрою виконуються без урахування структури власності, наявності актуальних даних моніторингу стану ґрунтів та земельного покриву, не завжди наявні якісні картографічні матеріали як інформаційна база проектування.

5. *Організаційно-виробничі проблеми.* До цих проблем землеустрою належать недостатнє фінансове, кадрове та матеріально-технічне забезпечення землепорядних робіт, чітко не визначені за рівнями бюджетів джерела фінансування. Не проведена інвентаризації земель сільськогосподарського призначення приватної власності, немає точної інформації про кількість та якість сільгоспугідь, що часто не дає можливості виявляти платників земельного податку. Непоодинокі випадки самовільного захоплення та незаконного вилучення земель сільськогосподарського призначення.

6. *Інші проблеми.* До цієї групи проблем слід віднести насамперед недосконалість організаційно-правових механізмів контролю за використанням та охороною земель. Це стосується кадастрових знімань та функціонування державної земельно-реєстраційної системи. Недосконалий порядок ведення державного земельного кадастру, через що не завжди забезпечується достовірність інформації про стан земель сільськогосподарського призначення, яка є базовою для регулювання земельного обороту, встановлення платежів на землю, ведення державного кадастру нерухомості, землеустрою та державного контролю за використанням та охороною земель. Практично відсутній незалежний контроль якості геодезичних даних кадастрових знімань під час відновлення меж земельних ділянок, не забезпечується точність і беззаперечність їх положення на місцевості, що призводить до накладок та розбіжностей у визначенні меж суміжних земельних ділянок, та в майбутньому спричинюватиме численні спори та судові позови власників цих земельних ділянок. Усе це ускладнює організацію цивілізованого ринку земель та не дає змоги державі чітко гарантувати права на земельну власність.

У 2012 р. Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо збереження родючості ґрунтів» [3] було передбачено, що земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва використовуються відповідно до розроблених та затверджених в установленому порядку проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь і передбачають заходи з охорони земель.

Тому пріоритетним мають стати роботи щодо землеустрою, які забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь, але це, на жаль, відбувається надзвичайно повільно. За даними Держзем-агенства України [8], з близько 18 тис. земле-

власників та землекористувачів, площа яких перевищує 100 га, які використовують сільськогосподарські землі за призначенням, з яких лише 649 мають та ще понад 3836 землевлас-

ників та землекористувачів замовили виготовлення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь (табл. 1).

Таблиця 1

**Інформація щодо забезпечення розробки проектів еколого-економічного обґрунтування сівозмін станом на 01.01.2014 р.**

Адміністративно-територіальна одиниця	Кількість господарств, які використовують земельні ділянки площею понад 100 га	Кількість господарств, які мають проекти еколого-економічного обґрунтування сівозмін	Наявність проектів від кількості підприємств, %	Кількість договорів, укладених на розроблення проектів еколого-економічного обґрунтування сівозмін	% договорів від кількості проектів, які необхідно розробити
АР Крим	785	31	3,95	223	28,41
Вінницька	1366	63	4,61	356	26,06
Волинська	284	37	13,03	61	21,48
Дніпропетровська	1499	0	0,00	8	0,53
Донецька	753	56	7,44	151	20,05
Житомирська	493	28	5,68	122	24,75
Закарпатська	36	0	0,00	1	2,78
Запорізька	1235	23	1,86	320	25,91
Івано-Франківська	104	0	0,00	6	5,77
Київська	774	9	1,16	108	13,95
Кіровоградська	1418	131	9,24	224	15,80
Луганська	743	35	4,71	123	16,55
Львівська	334	1	0,30	15	4,49
Миколаївська	1105	0	0,00	41	3,71
Одеська	1045	28	2,68	109	10,43
Полтавська	1162	12	1,03	369	31,76
Рівненська	207	3	1,45	61	29,47
Сумська	540	17	3,15	258	47,78
Тернопільська	360	5	1,39	185	51,39
Харківська	1001	60	5,99	423	42,26
Херсонська	1095	43	3,93	157	14,34
Хмельницька	598	35	5,85	176	29,43
Черкаська	956	2	0,21	131	13,70
Чернівецька	129	2	1,55	15	11,63
Чернігівська	628	28	4,46	193	30,73
м. Севастополь	9	1	11,11	6	66,67
м. Київ	1	0	0	1	100,00
Україна	18 650	649	3,48	3836	20,57

Джерело: сформовано за даними [8].

Розглянувши Україну в розрізі регіонів (рис. 1), можна зробити висновок, що найбільша кількість господарств, які використовують земельні ділянки площею понад 100 га, зосереджена у Вінницькій, Кіровоградській, Дніпропетровській та Запорізькій, а найменша — в західних областях країни. Що стосується забезпечення розроблення проектів еколого-економічного обґрунтування сівозмін станом на 01.01.2014 р., то, порівнявши відсоткове значення наявності проектів від кількості підприємств за областями, бачимо, що домінують Волинська, Кіровоградська та Донецька області. Найбільший відсоток договорів, укладених на розроблення проектів, спостерігається в Тернопільській, Сумській та Харківській областях. Велике занепокоєння викликає ситуація відсутності в господарствах проектів еколого-економічного обґрунтування сівозмін, оскільки це ставить під сумнів раціональне та ефективне використання земельних ресурсів. На сьогодні не мають жодного проекту господарства Закарпатської, Івано-Франківської, Миколаївської та Дніпропетровської областей.

На кожному адміністративно-територіальному рівні організація раціонального та ефективного природокористування в процесі землеустрою повинна бути зорієнтована на адаптивне використання земельних ресурсів, охорону та відновлення природно-ресурсного потенціалу, збереження стійкості й підвищення продуктивності агроландшафтів та дотримання узгодженості екологічних, економічних і соціальних інтересів суспільства [4].

Цього можна досягти за допомогою методу еколого-ландшафтного землеустрою, який ураховує ландшафтну диференціацію території з виділенням еколого-ландшафтних зон (типів, підтипів, видів), а також забезпечує організацію території за певними визначеними елементами агроландшафту (місцевості, підурочища, фації) [7]. Землеустрій на ландшафтно-екологічній основі стає основним механізмом збереження екологічної стійкості ландшафтів і насамперед — на деградованих сільськогосподарських угіддях, та розроблення науково обґрунтованої структури посівних площ з урахуванням ґрунтового покриву і фізіологічних вимог сіль-



Рис. 1. Забезпечення розроблення проектів еколого-економічного обґрунтування сівозмін в Україні

Джерело: сформовано за даними Держземагенства України [8].

ськогосподарських культур. Але відсутність схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень стала основною причиною гальмування цього процесу [2].

### ВИСНОВКИ

Основним механізмом формування та регулювання земельних відносин є землеустрій, але під час проведення земельної реформи в Україні допущено значну кількість помилок у формуванні земельного ладу, які потребують невідкладного виправлення. Передусім, необхідно провести: моніторинг кількісного та якісного стану земель сільськогосподарського призначення шляхом проведення геодезичних і картографічних робіт, геоботанічних, ґрунтових та інших обстежень і пошуків, інвентаризації земельного фонду України; організацію раціонального використання та охорони земель господарюючих суб'єктів, що займаються виробництвом сільськогосподарської продукції, шляхом складання проектів землеустрою на заходи, пов'язані з використанням та охороною земель, у тому числі проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь; організацію зонування земель сільськогосподарських територій за їхньою якістю та придатністю як засобу виробництва в сільському господарстві; організацію протиерозійного захисту сільськогосподарських земель; організацію рекультивації порушених земель і малопродуктивних угідь.

Таким чином, проект землеустрою, як система заходів, спрямованих на організацію раціонального використання та охорону земель, може бути ефективним тільки в разі, якщо він укладатиметься на підставі науково обґрунтованих напрацювань, зважених та продуманих рішеннях. Тільки тоді можна буде забезпечити головну мету землеустрою, яка ґрунтується на економічному зростанні, забезпеченні соціальної справедливості в сфері землекористування, ліквідації бідності й підвищенні зайнятості населення та розвитку сільських територій.

### СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Волков С.Н. Землеустроительное обеспечение оборота и использования земель сельскохозяйственного назначения / С.Н. Волков // Агропродовольственная политика России. — 2012. — № 1. — С. 60–64.
2. Добряк Д.С. Землеустрій — наукова основа раціонального використання та охорони земельних ресурсів / Д.С. Добряк, А.Г. Мартин // Землеустрій і кадастр. — 2006. — № 1. — С. 10–16.
3. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо збереження родючості ґрунтів» від 04.06.2009 р. № 1443-VI.
4. Крюкова Н.А. О необходимости перехода от традиционного землеустройства к ландшафтно-экологическому в условиях проявления деградации почв / Н.А. Крюкова, В.Д. Постолов // Вестн. Воронеж. гос. аграрн. ун-та: Теор. науч.-практ. журн. — 2010. — № 1 (24) — С. 86–94.
5. Мартин А.Г. Перспективні напрями розвитку землеустрою в Україні / А.Г. Мартин // Біоресурси планети і біобезпека навколишнього середовища: проблеми і перспективи: зб. матеріалів міжнар. наук. конф.: Секція 10: Земельні ресурси, екологія, право (5–6 лист. 2013 р., м. Київ, Україна) / за ред. Д.С. Добряка, В.І. Курила. — К.: МВЦ «Медінформ», 2013. — С. 206–210.
6. Мельничук О.Ю. Сучасні проблеми землеустрою та способи їхнього вирішення / О.Ю. Мельничук, П.Г. Ченяга // Сучас. досягнення геодез. науки та вир-ва: Зб. наук. пр. Зах. геодез. т-ва УТГК. — 2010. — Випуск II (20). — С. 167–170.
7. Тихенко Р.В. Землеустрій як наукова основа організації екологічно безпечного використання та охорони земельних ресурсів / Р.В. Тихенко, А.М. Колесник // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. — 2012. — № 3–4. — С. 28–32.
8. Фондові матеріали Державного агентства земельних ресурсів України: інформація щодо забезпечення розробки проектів еколого-економічного обґрунтування сівозмін станом на 01.01.2014 р. [Електронний ресурс]: Законодавство України. — Режим доступу: <http://www.dazru.gov.ua>.