

СПЕЦИФІКА ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ТА РАЦІОНАЛЬНЕ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ

У статті розкрито сучасні аспекти земельних відносин щодо раціонального землекористування в умовах реформування земельних відносин на сучасному етапі розвитку України. Запропоновано шляхи вирішення проблеми нераціонального використання земель.

Ключові слова: земля, земельні відносини, раціональне використання земель.

Вступ. Як об'єкт загальних інтересів земля є центральним, базовим об'єктом економічної системи в Україні, а земельні відносини у загальній структурі суспільних відносин займають відповідне місце у їх фундаменті, і в такому сенсі ці відносини стають регулятором всієї сукупності суспільних зв'язків [9].

Вже 20 років триває земельна реформа, завдання якої полягає в удосконаленні земельних відносин та підвищенні рівня раціонального використання земель. На даний момент створено такі умови земельного устрою: ліквідована державна монополія на землю, виконаний перехід до різноманітних форм земельної власності, проведений безкоштовний перерозподіл земельна користь громадян, введено платне землекористування, основна частина сільськогосподарських земель передана в приватну власність, землі лісового фонду, природоохоронні і інші найбільш цінні землі знаходяться в державній власності [3]. Але, виконуючи програму земельної реформи, землевпорядники паювали поля, нищили сівозміни та господарства, до створення яких вони ще нещодавно докладали чималих зусиль. Тепер прийшов час приводити все до нормального стану: із паїв треба формувати повноцінні агрогосподарства, які відповідали б світовим стандартам. Сьогодні фахівці повинні шукати шляхи консолідації

земельних ресурсів на рівні світових стандартів, що потребують вимоги. світової організації торгівлі (СОТ), членом якої є Україна [2].

Постановка проблеми. Вивчити стан земельних відносин та особливості раціонального землекористування в умовах реформування. Запропонувати шляхи вирішення проблеми нераціонального використання земель.

Дослідженням причин нераціонального використання земель сільськогосподарського призначення, проблем землевпорядного проектування та земельних відносин в умовах реалізації земельної реформи займаються такі спеціалісти: Новаковський Л.Я., Третяк А.М., Шквір М.І., Гуцуляк Г.Д., Добряк Д.І., Федорович В.І., Ступень М.Г. та ін. [4].

Якщо проблематиці реформування земельних відносин присвячено багато наукових праць, конференцій, монографій, то проблема раціонального землекористування не є такою дослідженою, адже на сьогодні, навіть, немає єдиного визначення терміну «раціональне використання земель», що призводить до дезорієнтації у матеріалах, присвячених цьому питанню.

Виклад основного матеріалу. Враховуючи той факт, що земельні відносини є різновидом майнових, то можна зазначити, що історично вони з'явилися з виникненням приватної власності, яка прийшла на зміну спільній власності в первіснообщинному суспільстві. Наступним поштовхом розвитку земельних відносин став суспільний розподіл праці, а пізніше розвиток світової торгівлі, яка теж є результатом суспільного поділу праці і водночас посередником у відносинах обміну результатами діяльності як окремих людей, так і їх спільнот [5].

Поняття земельних відносин розкриває ст. 2 Земельного кодексу України [6] (далі – ЗК України), де сказано, що це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею. Фактично це визначення зводить поняття земельних відносин суто до відносин власності, що не зовсім вірно. Адже земельними відносинами є також управлінські (Розділ VII ЗК України) та охоронні (розділ VI ЗК України) правовідносини.

При визначенні *об'єкта* земельних відносин у земельному законодавстві застосовуються категорії «земля», «земельні ресурси» та «земельні ділянки», що співвідносяться як загальне, особливе і одиничне. Поняття «земля» дуже широке і на загальному рівні розуміється як планета. Більш вузьким є поняття «земельні ресурси», що сприймається як вже освоєні людством поверхні земельних ділянок, які задовольняють певні потреби людей. Застосування поняття «земельна ділянка» найбільш конкретизує площу земної поверхні, як об'єкт правового регулювання.

Таким чином, законодавче визначення поняття земельних відносин є не зовсім точним, що може потягти за собою складнощі, правові колізії у практиці правозастосування у земельних відносинах. [8]. Тому *земельні відносини можна визначити як суспільні відносини з володіння,*

користування і розпорядження земельними ділянками.

Щодо державного регулювання земельних відносин в Україні треба зазначити, що теперішні методи ще багато в чому базуються на засадах адміністративно-командної системи управління, а економічні методи регулювання використовуються недостатньо. Це є результатом відсутності в країні системної політики регулювання земельних відносин, яка має стати одним з надбаннів, отриманим у ході реалізації земельної реформи.

Удосконалення регулювання земельних відносин вимагає кардинального поліпшення інформаційної бази про земельні ресурси, стовідсоткового забезпечення громадян, юридичних осіб необхідними правовстановлюючими документами на землю. Виходом з цього є проект землеустрою, який повинен бути індивідуальним для кожного окремо взятого господарства за складом, змістом, методами виявлення й вивчення проблем і підходами до прийняття проектних рішень. Під час його складання потрібно враховувати створення економічно та екологічно збалансованої системи використання і охорони земель на основі біокліматичного потенціалу території і даних системи природоохоронних заходів.

Ще одним завданням земельної реформи є підвищення ефективності раціонального використання земель. Але, не зважаючи на той факт, що **раціональне землекористування** – це основоположний принцип і завдання земельного законодавства, закон не дає визначень чи критеріїв поняття «раціональне використання земельної ділянки».

Безперечний інтерес становить ДСТ 26640-85 «Землі. Терміни та визначення», який визначає раціональне використання земель як забезпечення всіма землекористувачами в процесі виробництва максимального ефекту при здійсненні цілей землекористування з урахуванням охорони земель та оптимальної взаємодії з природними факторами.

Привертають до себе увагу такі положення стандарту. По-перше, у ньому йдеться про забезпечення всіма землекористувачами в процесі виробництва максимального ефекту. Отже, це означає, що раціональність використання землі пов'язується із виробництвом, що є неправильним, адже земля використовується не лише як засіб виробництва, а є і «... операційною базою для системи розселення, розміщення галузей народного господарства та шляхів сполучення, і є невід'ємною умовою, місцем, засобом і джерелом існування живих організмів, життєдіяльності людини, забезпечення її духовних і матеріальних потреб» [1]. Очевидно, що під досягненням максимального ефекту мається на увазі лише економічний ефект, що є неправомірним, адже у землекористувачів виникають і інші цілі, наприклад, оздоровчі, рекреаційні, естетичні тощо, які не взяті у визначенні до уваги.

Подив викликає і той факт, що в земельних нормативно-правових актах не прописано, що раціональне використання земель є обов'язковим для

всіх землевласників і землекористувачів, сказано лише, що власники землі зобов'язані використовувати її за цільовим призначенням, але ж поняття раціонального використання значно ширше за цільове призначення.

Отже, *раціональне використання земель – це таке їх цільове і комплексне використання, при якому досягнуто баланс між ефективністю використання земель і екологічними вимогами* [10].

В нинішніх умовах дуже важливу роль відіграє екологічний фактор, бо у багатьох землевласників виникає спокуса отримати якнайшвидше фінансовий ефект за будь-яку екологічну ціну, що зовсім не є показником раціонального землевикористання.

Сьогодні, одним з методів в боротьбі з нераціональним використанням земель є розвиток сталого землекористування, яке можна тлумачити як взаємодію людини із земельним ресурсами, в якій забезпечується поєднання розвитку екологічної, економічної і соціальної сфер.

Одним з шляхів вирішення проблеми формування сталого землекористування є створення узгодженої системи національних норм, нормативів та стандартів, що повинні забезпечити регулювання існуючих нормативних документів і розробку нових життєздатних екологічних норм і правил.

Основною передумовою вирішення проблем соціально-економічної та екологічної складової землекористування є забезпечення його сталості, продуктивних функцій землі як природного капіталу [7].

Ефективним заходом щодо раціонального використання та охорони земель має стати економічне стимулювання. Економічне стимулювання раціонального використання земель повинно передбачити механізм, який би дозволяв через встановлення дотацій компенсувати землевласникам і землекористувачам витрати, які вони вкладають з метою підвищення родючості ґрунтів і запобігання негативним процесам у землекористуванні [11].

Висновки. Земельні відносини – це суспільні відносини з володіння, користування і розпорядження земельною ділянкою. Удосконалення яких вимагає кардинального поліпшення інформаційної бази про земельні ресурси, шляхом розробки проектів землеустрою, що в свою чергу відобразиться на раціональному землевикористанні, адже землевпорядний проект містить в собі економічні, технічні, екологічні та правові обґрунтування, які забезпечують організацію раціональному використанню земель в господарюванні. Таким чином раціональне землекористування має стати нормою для суспільства, і передувати бажанню отримати фінансову вигоду.

Рецензент – кандидат технічних наук, доцент В. В. Білоус

Література:

1. Андрейцев В.І. Правові засади земельної реформи і приватизації земель в Україні: Навч.-практ. посіб. – К.: Істина, 1999.
2. Богіра М.С. Землекористування в ринкових умовах: еколого-економічний аспект. Монографія. – Львів: Львівський національний аграрний університет.ю 2008.
3. Денисенко И.С. Земельная политика и совершенствование земельных отношений в Украине // Земельні відносини і просторовий розвиток в Україні: Матеріали Міжнар. Наук. конференції, 13-14 квітня 2006 р. – Київ: РВПС України НАН України, 2006.
4. Довкілля України: 2005 рік: Стат. збірник / За ред. М.Ю. Остапчука. – К.: Держкомстат України, 2006.
5. Єрмоленко В.М. Правові основи майнових і земельних відносин: Навч. посіб. – К.: Магістр ХХІ сторіччя, 2006.
6. Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради (ВВР), 2002, № 3–4
7. Кривов В.М. Проблеми організації ефективного землекористування в Україні та шляхи їх розв'язання // Землевпорядний вісник. – 2005. - № 3.
8. Курило В.І. Законодавство з питань регулювання земельних відносин. Метод. Посібник.- Київ, 2010.
9. Новотворов О.С. Земельні відносини в Україні: стан та перспективи розвитку // Земельні відносини і просторовий розвиток в Україні: Матеріали Міжнар. Наук. конференції, 13-14 квітня 2006 р. – Київ: РВПС України НАН України, 2006.
10. Радченко Г. Рациональное использование земель: понятия та зміст
11. Хвесик М. А., Голян В. А. Институциональная модель природокористування в умовах глобальних викликів: Монографія. – К.: Кондор, 2007.

С.В. Титова, Ю.С. Малиновская

СПЕЦИФИКА ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ И РАЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ

Изучено состояние земельных отношений и особенности рационального землепользования в условиях реформирования. Предложены пути решения проблемы нерационального использования земель.

Ключевые слова: земля, земельные отношения, рациональное использование земель.

S. Titova, I. Malynovska

SPECIFIC OF LAND RELATIONS AND RATIONAL LAND USE

Studied state of land relations and land use in conditions of reformation. Proposed ways of solving the problem of irrational land use.

Keywords: land, land relations, rational land use.

Надійшла до редакції 14 квітня 2011 р.