

СУЧАСНИЙ СТАН ТА РОЗВИТОК ЗЕМЛЕУСТРОЮ**Р. Таратула, д. е. н.***ORCID ID: 0000-0002-6943-382X***М. Судовий, аспірант***ORCID ID: 0000-0003-2670-317X**Львівський національний університет природокористування*<https://doi.org/10.31734/architecture2022.23.134>**Таратула Р., Судовий М. Сучасний стан та розвиток землеустрою**

Землеустрій є однією з найважливіших складових системи регулювання земельних відносин в Україні, адже саме від нього залежать формування структури землекористування та адміністративно-територіального устрою, збереження та охорона земель, а також їх екосистемних функцій, забезпечення галузей економіки земельними ресурсами тощо.

У різні часи землеустрій переслідував досить різні цілі і відзначався неоднаковим співвідношенням економічних, екологічних та соціальних пріоритетів. Наприклад, за часів Російської імперії землеустрій пов'язувався переважно з межуванням земель, у радянський період він мав чітко виражену економічну спрямованість із заниженими екологічними пріоритетами, а після 1990 року почав виконувати обслуговуючу функцію щодо земельної реформи, яка відзначилася надзвичайною соціалізацією земельних ресурсів, зниженням економічної ефективності та екологічної безпечності землекористування.

За своєю сутністю сучасний землеустрій слід розглядати як сукупність цілеспрямованих заходів щодо розміщення продуктивних сил у межах географічного середовища. Саме землеустрій в сучасних умовах стає технічною та юридичною основою для формування прав і обов'язків власників землі та землекористувачів, забезпечення охорони земель як основного національного багатства, планування розвитку територій тощо. Водночас землеустрій останніми десятиріччями поступово звівся до розроблення найбільш примітивних видів землевпорядної документації, якими супроводжуються процедури надання та вилучення земельних ділянок, оформлення правостановлюючих документів на них. Першопричиною цього слід вважати, передусім, недостатність належної уваги держави до проблем раціонального землекористування, розвитку територій та обмеженість бюджетного фінансування ефективного землеустрою.

Мета нашого дослідження – проаналізувати сучасні проблеми й актуальні завдання землеустрою як наукової основи екологобезпечного землекористування і державної земельної політики в Україні.

Важливим аспектом є також дослідження питання підвищення ефективності використання виробничого потенціалу в аграрному виробництві за рахунок раціонального землекористування і збереження умов для сталого ведення сільського господарства завдяки максимальному врахуванню особливостей природної екологічної системи.

Ключові слова: землеустрій, земельні відносини, аграрне виробництво.

Taratula R., Sudovyi M. Current state and development of land management

Land management is one of the most important components of the system regulating land relations in Ukraine, because it determines formation of the structure of land use and administrative-territorial organization, preservation and protection of lands, as well as their ecosystem functions, provision of economic sectors with land resources, etc.

At different times, land management pursued quite different goals and was characterized by an unequal ratio of economic, ecological and social priorities. For example, during the time of the Russian Empire, land management was mainly associated with the demarcation of land; in the Soviet period, land management had a clearly defined economic orientation with low environmental priorities; after 1990, land management began to perform a service function in relation to land reform, which was characterized by extreme socialization of land resources, reducing the economic efficiency and environmental safety of land use.

By its essence, modern land management should be considered as a set of purposeful measures for placement of productive forces within the geographical environment. In modern conditions, land management has become a technical and legal basis for establishment of the rights and obligations of land owners and land users, ensuring protection of land as the main national wealth, planning development of territories, etc. At the same time, land management in recent decades has been gradually reduced to development of the most primitive types of land management documentation, which accompany the procedures for granting and seizing land plots, drawing up title documents for them. It is considered that the root cause is in the insufficient state attention to the problems of rational land use, territorial development, and limited budget funding for the effective land management.

The purpose of the article is to analyze the current problems and urgent tasks of land management as a scientific basis for ecologically safe land use and state land policy in Ukraine.

An important aspect is also to study the issue of increasing the efficiency of the use of production potential in agricultural production due to the rational land use and maintenance of conditions for sustainable agriculture by maximum considering the features of the natural ecological system.

Key words: land management, land relations, agricultural production.

Постановка проблеми. Землеустрій є однією з найважливіших складових системи регулювання земельних відносин в Україні, адже саме від нього залежать формування структури землекористування та адміністративно-територіального устрою, збереження та охорона земель, а також їх екосистемних функцій, забезпечення галузей економіки земельними ресурсами тощо.

У різні часи землеустрій переслідував досить різні цілі і відзначався неоднаковим співвідношенням економічних, екологічних та соціальних пріоритетів. Наприклад, за часів Російської імперії землеустрій пов'язувався переважно з межуванням земель, у радянський період він мав чітко виражену економічну спрямованість із заниженими екологічними пріоритетами, а після 1990 року почав виконувати обслуговуючу функцію щодо земельної реформи, яка відзначилася надзвичайною соціалізацією земельних ресурсів, зниженням економічної ефективності та екологічної безпечності землекористування.

У статті досліджуються проблеми розвитку землеустрою на сучасному етапі, питання раціонального використання та дбайливого ставлення до земельних ресурсів зі значним промисловим потенціалом. Зазначено про необхідність посилення державного контролю за станом та використанням земельного фонду, дотриманням земельного законодавства. Розглядаються питання подальшого розвитку аграрного виробництва за необхідності врахування продуктивних властивостей земель, що передбачає їхнє поліпшення й охорону.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Одночасно з розвитком земельних відносин відбувався розвиток землеустрою та зростала кількість присвячених його розвитку наукових праць. Оскільки досі існує певна неоднозначність у підходах до трактування поняття землеустрою та землевпорядкування, сьогодні, у період істотних змін у формуванні та розвитку земельних відносин на території нашої країни, виникла необхідність наукового обґрунтування використання понять землеустрою та землевпорядкування, їх значення в системі суспільно-економічних відносин в Україні [4].

Проблемам сучасного землеустрою присвячено роботи таких науковців, як Д. Бабміндра, І. Бистряков, В. Будзяк, С. Войтенко, В. Горлачук, О. Гуторов, Г. Гуцуляк, Б. Данилишин, Д. Добряк, О. Дорош, В. Другак, П. Казьмір, В. Кривов, Т. Лісова, Н. Мазій, А. Мартин, Л. Новаковський, О. Новоторов, С. Осипчук, А. Сохнич, М. Ступень, А. Третьак, М. Федоров, М. Хвесик та ін. [1–5; 7–9; 12–14]. Завдяки роботам цих авторів напрацьовано системний підхід та розроблено практичні рекомендації щодо проблем сучасного землеустрою в системі управління земельними ресурсами та охорони земель.

За своєю сутністю сучасний землеустрій слід розглядати як сукупність цілеспрямованих заходів щодо розміщення продуктивних сил у межах географічного середовища. Саме землеустрій у сучасних умовах стає технічною та юридичною основою для формування прав і обов'язків власників землі та землекористувачів, забезпечення охорони земель як основного національного багатства, планування розвитку територій тощо. Водночас землеустрій останніми десятиріччями поступово звівся до розроблення найбільш примітивних видів землевпорядної документації, якими супроводжуються процедури надання та вилучення земельних ділянок, оформлення правовстановлюючих документів на них. Першопричиною цього слід вважати недостатність державної уваги до проблем раціонального землекористування, розвитку територій та обмеженість бюджетного фінансування ефективного землеустрою.

Розвиток ефективного використання земельних ресурсів потребує відповідного вдосконалення й механізмів управління земельними ресурсами з боку державних земельних органів, тобто державної підтримки. Впровадження механізму управління земельними ресурсами має здійснюватися не за допомогою адміністративного тиску, а через економічно-правовий і екологічний диктат, тобто створенням таких умов, за яких господарським об'єктам стало б вигідним ефективно використання земель, не виходячи за рамки правового поля.

Постановка завдання. Наше завдання – проаналізувати сучасні проблеми й актуальні

завдання землеустрою як наукової основи екологічно безпечного землекористування і державної земельної політики в Україні; дослідити питання підвищення ефективності використання виробничого потенціалу в аграрному виробництві за рахунок раціонального землекористування і збереження умов для сталого ведення сільського господарства завдяки максимальному врахуванню особливостей природної екологічної системи.

Виклад основного матеріалу. Основним інструментом держави, що покликаний забезпечити екологічно безпечне та економічно ефективно використання землі, є землеустрій, який, як важлива складова земельних відносин, виступає дійовим механізмом в організації землі як засобу виробництва і відповідною мірою регулює суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею [7].

Згідно із Законом України «Про землеустрій», землеустрій, зокрема, забезпечує реалізацію державної політики щодо використання і охорони земель, вдосконалення земельних відносин, наукове обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням, надання інформації для правового, економічного, екологічного і містобудівного механізмів регулювання земельних відносин, встановлення й закріплення на місцевості меж адміністративно-територіальних утворень, меж земельних ділянок власників і землекористувачів, прогнозування, планування і організацію раціонального використання та охорони земель з метою забезпечення умов сталого землекористування [10].

В умовах стабілізації ринкових взаємовідносин суб'єктів господарювання розв'язання проблем ефективного використання і охорони земель було і залишається одним із найскладніших завдань землеустрою. Однак тепер слід кардинально змінити ставлення держави до охорони земельного фонду. Землю необхідно охороняти не лише від самовільного захоплення та розбазарювання, а й, передусім, від деградації. Внаслідок припинення робіт щодо боротьби з ерозією ґрунтів, засоленням, заболоченням земель, забрудненням їх важкими металами та хімічними речовинами постійно зростають площі деградованих угідь, катастрофічно знижується рівень гумусу.

Наше покоління фактично експлуатує родючість ґрунту, яка не належить йому, а є власністю наших дітей і онуків. У результаті проблема охорони земель усе більше переростає в проблему національної безпеки країни.

Отже, без участі держави у здійсненні землеохоронних робіт, без державного фінансування відповідних заходів нам не вдасться розв'язати таку важливу проблему. При цьому особливої актуальності набувають невирішені питання раціонального використання і дбайливого ставлення до земельних ресурсів у регіонах із високою густотою населення і великим промисловим потенціалом. Необхідним є також створення екологічно безпечних умов для життєдіяльності населення, збереження навколишнього природного середовища та раціонального використання природних ресурсів, особливо земель сільськогосподарського призначення. Відомо, що якість землі та природно-кліматичні умови України дають змогу забезпечити виробництво запланованої кількості сільськогосподарської продукції. Дві третини орних земель становлять чорноземи, які є найродючішими у світі. Зональність країни зумовлює наявність природних чинників, що негативно впливають на ґрунти та знижують їхню родючість: водна і вітрова ерозія, підвищена кислотність, засолення, підтоплення тощо. Тому дуже важливо забезпечити збереження і примноження сільськогосподарського земельного фонду, запобігти або мінімально знизити дієвість впливу негативних процесів і підвищити родючість ґрунтів.

На сьогодні постає гостра необхідність глибокого вивчення цих питань, розробки і здійснення комплексних заходів щодо збереження земельних ресурсів і підвищення родючості ґрунтів. Особливу увагу слід звернути на посилення державного контролю за станом та використанням земельного фонду, дотриманням земельного законодавства.

Накопичений передовий досвід у використанні і охороні земель показує, що в тих господарствах і районах, де повсякденно проводиться робота із захисту ґрунтів і підвищення їхньої родючості, отримують високі і стійкі врожаї сільськогосподарських культур.

У кожному періоді в суспільстві відпрацьовується відповідна концепція, яка визначає мету, завдання та шляхи соціально-економічного розвитку. Тобто економічні відносини диктують і напрями розвитку земельних відносин, які зумовлюють характер та принципи землеустрою як механізму їхньої реалізації. Держава встановлює закони, що визначають форми власності на землю, зміст і порядок землеустрою щодо регулювання земельних відносин та здійснення земельної політики [6; 10; 11].

У сучасних умовах управління землекористуванням неможливе без створення чіткої

системи планування землекористування і землеустрою, однак теперішня система планування й землеустрою не до кінця відпрацьована та не відповідає вимогам ринкової економіки. Тому землевпорядкування повинно передбачати систему заходів, спрямованих на організацію якнайповнішого, раціонального і ефективного використання земельних ресурсів, а також їх охорону та підвищення культури землеробства.

Висновки. Враховуючи історичний досвід, положення чинного земельного законодавства та реалії сьогодення, основним інструментом держави, покликаним забезпечити екологічнобезпечне та економічно ефективно використання земельних ресурсів, є землеустрій, який, як важлива складова земельних відносин, виступає дійовим державним механізмом в організації землі як засобу виробництва і відповідною мірою регулює суспільні відносини щодо користування, володіння й розпорядження землею.

Для подолання негативних наслідків земельної реформи слід надати землеустрою більш інноваційного спрямування в частині безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами України; прийняти спеціальну державну цільову програму, що відобразить довгострокові пріоритети земельної політики, забезпечити доступ до даних Державного земельного кадастру та державних реєстраторів прав, землевпорядників, оцінювачів, геодезистів; розробити стандартизовані вимоги до складання найбільш поширених видів землевпорядної документації.

Оскільки розвиток сучасної системи землеустрою перебуває в тісному взаємозв'язку зі системою менеджменту земельних ресурсів і землекористування, тому землеустрій виступає головним механізмом у формуванні і впровадженні управлінських рішень і має багатофункціональний характер, що вимагає створення ефективного інституціонального середовища.

Вважаємо, що в основу сучасного землеустрою необхідно закладати принцип прибуткового землекористування і визначення екологічно можливих та економічно доцільних напрямів використання земель, як основи організації їх ефективного використання в сільському господарстві.

Встановлено, що в період земельної реформи в Україні перед сучасним землеустроєм у системі управління земельними ресурсами і землекористуванням постали нові завдання, головними з яких є розробка заходів щодо ефективного використання земель, покращання їхньої родючості та посилення вмісту гумусу. За цих умов важливим є вирішення питання раціональ-

ного використання і дбайливого ставлення до земельних ресурсів у регіонах з високою густотою населення і значним промисловим потенціалом. При цьому особливу увагу слід приділяти посиленню державного контролю за станом та використанням земельного фонду, дотриманням вимог земельного законодавства.

Бібліографічний список

1. Бистряков І. К. Сталий розвиток України: постмодернізм, простір, методологія управління. *Вісник НАН України*. 2012. № 7. С. 47–53.
2. Богіра М., Казьмір П. Повернення до проектів землеустрою – шлях до подолання проблем земельної реформи. *Землевпорядний вісник*. 2007. № 6. С. 25–27.
3. Горлачук В. В., В'юн В. Г., Сохнич А. Я. Управління земельними ресурсами: навч. посіб. Миколаїв, 2002. 316 с.
4. Грещук Г. І. Сутність землеустрою та землевпорядкування: концептуальний підхід. *Агроосвіта*. 2016. № 23. С. 24–27.
5. Дорош Й. М. Землеустрій як основоположний механізм формування земельних відносин в умовах трансформаційної економіки. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2012. № 1-2. С. 6–14. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zemleustriy_2012_1-2_4 (дата звернення: 07.06.2022).
6. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3-4. Ст. 27.
7. Мартин А. Г. Розвиток землеустрою в Україні. URL: <https://zsu.org.ua/andrij-martin/83-2011-02-16-15-44-25> (дата звернення: 09.07.2019).
8. Механізми управління земельними відносинами в контексті забезпечення сталого розвитку / Ш. І. Ібатуллін та ін. Київ: Державна установа «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку Національної академії наук України», 2012. 52 с.
9. Попов А. С. Землеустрій – основний механізм проведення консолідації земель сільськогосподарського призначення. *Агросвіт*. 2016. № 10. С. 12–16.
10. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/858-15/page3> (дата звернення: 09.07.2019).
11. Про охорону земель: Закон України від 19.06.2003 р. № 962-IV. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/962-15/conv/page2> (дата звернення: 14.07.2019).
12. Степенко О., Сакаль О., Третяк Н. Управління земельними відносинами в Україні: механізми та напрями розвитку. *Економіст*. 2014. № 8. С. 39–43.
13. Третяк А. М. Землеустрій в Україні: теорія, методологія: монографія. Київ: Грінв Д. С., 2013. 648 с.
14. Ясінецька І. А. Особливості раціонального управління земельними ресурсами. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2016. Вип. 8, ч. 2. С. 127–130.

Стаття надійшла 21.09.2022