

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
МИКОЛАЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Навчально-науковий інститут економіки та управління

Факультет менеджменту

Кафедра управління виробництвом та інноваційною
діяльністю підприємств

Банєва І. О.

Організація і управління виробництвом у землеустрої

конспект лекцій

для здобувачів вищої освіти
ступеня «бакалавр»
спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»
денної форми навчання

М И К О Л А Ї В

2019

УДК 005:3323
Б 23

Друкується за рішенням науково-методичної комісії факультету менеджменту Миколаївського національного аграрного університету від 16.05.2019р., протокол №.9

Автор:

І.О. Банєва – д-р екон. наук, професор кафедри управління виробництвом та інноваційною діяльністю підприємств, Миколаївський національний аграрний університет.

Рецензенти:

Т.В.Стройко – д-р екон. наук, професор, завідувач кафедри економіки та міжнародних економічних відносин Миколаївського національного університету імені В.О. Сухомлинського

О.І.Котикова – д-р екон. наук, професор, завідувач кафедри економіки підприємств Миколаївського національного аграрного університету

© Миколаївський національний
аграрний університет, 2019
©Банєва І.О.,2019

ЗМІСТ

ПЕРЕДМОВА

МОДУЛЬ 1. Наукові основи організації і управління у землеустрої

- | | |
|---|----|
| Тема 1. Введення в дисципліну. Предмет. Завдання і методи | 5 |
| Тема 2. Розвиток земельних відносинв аграрній сфері | 12 |

МОДУЛЬ 2. Планування і організація раціонального використання земель у системі землеустрою

- | | |
|--|----|
| Тема 3. Система планування і організації раціонального використання та охорони земель | 19 |
| Тема 4. Планування використання та охорони земель як складова землевпорядного проектування | 22 |
| Тема 5. Природно-сільськогосподарське, еколого-економічне і ерозійне районування земель | 29 |

МОДУЛЬ 3. Схеми землеустрою адміністративно-територіальних утворень у системі землевпорядної документації

- | | |
|---|----|
| Тема 6. Завдання і мета складання схем землеустрою | 31 |
| Тема 7. Порядок складання схеми землеустрою адміністративного району | 34 |
| Тема 8. Розроблення пропозицій щодо вдосконалення розподілу й організації раціонального використання земель | 38 |
| Тема 9. Удосконалення системи землеволодінь і землекористувань | 43 |
| Тема 10. Організація територій сільськогосподарських підприємств | 47 |

МОДУЛЬ 4. Складання проектів упорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та створення нових

- | | |
|--|----|
| Тема 11. Методологічні основи розроблення проектів упорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань | 58 |
| Тема 12. Створення землеволодінь і землекористувань громадян, які ведуть сільськогосподарське виробництво | 65 |
| Тема 13. Складання проектів відведення земельних ділянок | 68 |

СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

ПЕРЕДМОВА

Метою дисципліни є озброєння майбутніх спеціалістів знаннями, уміннями та навиками необхідними для аналізу закономірностей функціонування землі і землеустрою в системі суспільного виробництва оцінки видів, форми, принципів і змісту організації територій і виробництва, розробки заходів організації регіонального використання і охорони земель, ведення обліку земель, земельних ділянок та прав щодо них.

У результаті вивчення дисципліни **студенти повинні знати:**

- зміст землеустрою;
- методика техніко-економічного обґрунтування організації території землеволодіння і землекористування;
- територіальний та внутрішньогосподарський землеустрій;
- зміст нормативно-технічної документації та планово-картографічного матеріалу;
- організацію і планування землевпорядних робіт
- основи нормування, планування і фінансування землевпорядних робіт;
- основи обліку і звітності в землевпорядних органах;
- заходи щодо охорони земель і навколишнього середовища.

уміти:

- користуватися схемами і проектами землеустрою;
- обґрунтовувати проекти організації території землекористування;
- виготовляти планово-картографічний матеріал, оформляти технічні звіти та документи, що засвідчують право користування землею;
- проектувати елементи влаштування території сільськогосподарських угідь;
- розробляти систему сівозмін у господарствах;
- проводити розробку робочих проектів в землеустрої;
- проектувати заходи щодо забезпечення охорони навколишнього середовища, відновлення і підвищення родючості ґрунтів, попередження деградації земель від негативних явищ;
- проводити облік землевпорядних робіт та складати звіти у вищі органи.

МОДУЛЬ 1. Наукові основи організації і управління у землеустрої

Тема 1. Введення в дисципліну. Предмет. Завдання і методи

1. Суть організації виробництва. Зміст поняття «землеустрої». Призначення і функції землеустрою
2. Завдання і методи дисципліни
3. Заходи щодо раціональної організації робіт у землеустрою

1. Суть організації виробництва. Зміст поняття «землеустрої». Призначення і функції землеустрою

Функціонування економіки в умовах ринку та її інтенсифікація вимагають пошуку ефективного використання нових джерел і організаційних методів економічного розвитку.

Важлива роль в цьому належить організації виробництва, і насамперед тому, що вона не потребує істотних капітальних вкладень, трудових витрат, а також тому, що вона є засобом інтеграції і використання всіх чинників економічного розвитку. На сучасному етапі розвитку економіки організація виробництва відіграє велику роль. Розвиток техніки та підвищення рівня технічного оснащення підприємств створює умови та одночасно вимагає удосконалення організації виробництва та управління. Для досягнення високої ефективності процесу виробництва недостатньо мати сучасні знаряддя та предмети праці, необхідна також певна система організаційних зв'язків, які поєднують особисті та матеріальні чинники виробництва і приводять їх у дію. Така система представляє організацію виробництва.

Без науково - обґрунтованої організації виробництва наявний технічний потенціал підприємств не дає належної віддачі та ефекту. У цих умовах удосконалення організації виробництва є основною умовою мобілізації внутрішньовиробничих резервів, підвищення інтенсифікації виробництва і його ефективності.

У широкому розумінні «виробництво» - це цілеспрямована діяльність зі створення будь-якого корисного продукту (товари, предмети, речі, послуги, інформація, знання тощо).

Виробництво можна охарактеризувати як систему, де здійснюється цілеспрямований процес перетворення вхідних елементів (сировини, матеріалів) у корисну продукцію. **Іншими** словами, виробництво являє собою певну технологію, відповідно до якої здійснюється трансформація вкладених ресурсів

у кінцевий результат – продукцію (послуги). Виробництво є важливим компонентом функціонування будь-якої держави, тому що воно визначає її економічну безпеку, сталість фінансової системи і рівень життя людей. Економічний результат діяльності підприємства, його фінансовий стан і майбутній розвиток залежать від того, наскільки раціонально організовано виробництво, чи відповідає воно сучасним вимогам оптимальності, гнучкості, мобільності, високій культурі, екологічності, конкурентоспроможності тощо. Виробництво - це тільки частина процесу, що постійно оновлюється, і тому всі техніко-технологічні та організаційно-економічні рішення можна приймати тільки на підставі аналізу достатньо повної і точної інформації про вимоги ринку, що очікуються, можливості і загрози зовнішнього середовища, слабкі та сильні сторони власної діяльності.

Землеустрій - це сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональної організації території адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил.

Мета землеустрою полягає в забезпеченні раціонального використання та охорони земель, створенні сприятливого екологічного середовища та поліпшенні природних ландшафтів.

Основними завданнями землеустрою є:

а) реалізація політики держави щодо науково обґрунтованого перерозподілу земель, формування раціональної системи землеволодінь і землекористувань з усуненням недоліків у розташуванні земель, створення екологічно сталих ландшафтів і агросистем;

б) інформаційне забезпечення правового, економічного, екологічного і містобудівного механізму регулювання земельних відносин на національному, регіональному, локальному, господарському рівнях шляхом розробки пропозицій по встановленню особливого режиму і умов використання земель;

в) встановлення на місцевості меж адміністративно-територіальних утворень, територій з особливим

природоохоронним, рекреаційним і заповідним режимами, меж земельних ділянок власників і землекористувачів;

г) здійснення заходів щодо прогнозування, планування, організації раціонального використання та охорони земель на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях;

г) організація територій сільськогосподарських підприємств із створенням просторових умов, що забезпечують еколого-економічну оптимізацію використання та охорони земель сільськогосподарського призначення, впровадження прогресивних форм організації управління землекористуванням, удосконалення співвідношення і розміщення земельних угідь, системи сівозмін, сінокосо- і пасовищезмін;

д) розробка системи заходів по збереженню і поліпшенню природних ландшафтів, відновленню і підвищенню родючості ґрунтів, рекультивації порушених земель і землюванню малопродуктивних угідь, захисту земель від ерозії, підтоплення, висушення, зсувів, вторинного засолення і заболочення, ущільнення, забруднення промисловими відходами і хімічними речовинами та інших видів деградації, по консервації деградованих і малопродуктивних земель, попередженню інших негативних явищ;

е) організація територій несільськогосподарських підприємств, організацій і установ з метою створення умов ефективного землекористування та обмежень і обтяжень у використанні земель.

Землеустрій передбачає:

а) встановлення (відновлення) на місцевості меж адміністративно-територіальних утворень, землеволодінь і землекористувань;

б) розробку загальнодержавної і регіональних програм використання та охорони земель;

в) складання схем землеустрою, розроблення техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель відповідних адміністративно-територіальних утворень;

г) обґрунтування встановлення меж територій з особливими природоохоронними, рекреаційними і заповідними режимами;

ґ) складання проектів впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та створення нових;

д) складання проектів відведення земельних ділянок;

е) встановлення в натурі (на місцевості) меж земельних ділянок;

є) підготовку документів, що посвідчують право власності або право користування землею;

ж) складання проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін, упорядкування угідь, а також розроблення заходів щодо охорони земель;

з) розроблення іншої землепорядної документації, пов'язаної з використанням та охороною земель;

и) здійснення авторського нагляду за виконанням проектів з використання та охорони земель;

і) проведення топографо-геодезичних, картографічних, ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень і розвідувань земель.

2. Завдання і методи дисципліни

Важливе місце при вивченні дисципліни відводиться таким питанням, як організація робіт спеціалістів виробничого складу проектних організацій по землепорядкуванню, наукова організація праці в землепорядкуванні, організація виконання робіт по довгостроковому прогнозуванню використання земельних ресурсів, вишукувальних роботах для цілей землепорядкування.

Головне завдання цього курсу – навчити студента організації землепорядних робіт на всіх етапах виробничого процесу. Оволодіння науковими методами організації, управління і планування робіт із землеустрою немислиме без знань економічних законів розвитку суспільства, тому курс тісно пов'язаний з теорією економічних вчень, економікою і організацією сільськогосподарського виробництва, управлінням виробництва та іншими економічними дисциплінами. Особливо тісний зв'язок організація і управління землепорядним виробництвом має із землепорядним проектуванням, яке науково обґрунтовує можливості та способи такої організації території, яка сприяє найбільш ефективному використанню земельних ресурсів з метою отримання максимуму сільськогосподарської продукції з кожного гектара землі за мінімально необхідних затрат праці і засобів її виробництва, не знижуючи родючості ґрунту.

Під методом у будь-якій науці розуміють спосіб пізнання предмету, що вивчається. Єдиним науковим методом вивчення і дослідження природи, суспільства, суспільного виробництва - є діалектичний метод. Він не підміняє спеціальних методів науки, а є їх методологічною основою і знаряддям пізнання. Діалектика розглядає всі явища не в статиці, а в розвитку, не ізольовано, а в їх взаємозв'язку і взаємодії, в переході кількісних змін в якісні, в єдності і боротьбі суперечностей, боротьбі нового із старим.

Користуючись загальним науковим діалектичним методом, кожна наука розробляє свої специфічні методи і прийоми дослідження. Економічні науки в

тому числі і організація виробництва, широко використовують такі прийоми дослідження - як аналіз і синтез.

Під **аналізом** розуміють прийом наукового дослідження шляхом розкладання на окремі, більш прості складові частини та вивчення впливу кожної з них на загальний процес відповідного явища.

Синтез - це прийом наукового дослідження шляхом поєднання складових частин в єдине ціле, що дає змогу сформувати цілісну картину того чи іншого процесу, зрозуміти його внутрішню структуру, характер дії, закономірності розвитку.

Основними методами дослідження науки є: монографічний, статистичний, розрахунково-конструктивний, експериментальний, економіко-математичний та інші.

Монографічний метод - це детальне вивчення окремих явищ і процесів, характерних для їх сукупності, з метою розкриття закономірностей їх розвитку. З допомогою цього методу вивчають позитивні і негативні сторони організації аграрних формувань, їх внутрішньогосподарських підрозділів, способів організації виробничих процесів, систем організації праці і її оплати, виявляють передовий досвід для запровадження в інших господарствах аналогічних природно-економічних умов, або встановлюють недоліки, які мають місце, виявляють резерви і визначають шляхи їх дальшого розвитку.

Статистичний метод - це дослідження масових співставних явищ з метою встановлення взаємозв'язку, закономірностей розвитку і кількісного впливу факторів на кінцеві результати виробництва. Основними прийомами цього методу є: статистичне спостереження, групування, визначення середніх і відносних величин, рядів динаміки, балансів, індексів, кореляційно-регресійного і дисперсійного аналізу. Основним прийомом цього методу є групування за допомогою якого здійснюється розчленування сукупності явищ на однорідні групи за найбільш суттєвими ознаками. Основна перевага цього методу, що за його допомогою можна оцінити не тільки закономірності розвитку, але і визначити кількісний вплив факторів на кінцеві результати виробництва.

Розрахунково-конструктивний (варіантний) метод передбачає обґрунтування декількох варіантів вирішення організаційно-економічного завдання. Після цього вибирають найбільш ефективний варіант для умов господарства. Ефективним буде той варіант який забезпечує найбільший вихід конкурентноздатної продукції з одиниці земельної площі при найменших

затратах трудових і матеріально-грошових ресурсів і дає господарству прибуток. Цей метод широко використовується при формуванні нових оргструктур, обґрунтуванні перспектив розвитку господарства, обґрунтуванні спеціалізації.

Експериментальний метод застосовують при здійсненні виробничої перевірки розроблених рекомендацій. Зокрема при обґрунтуванні ефективності впровадження нових форм і способів організації виробництва. При проведенні експерименту враховують його кількісні і якісні результати, які в процесі експерименту оцінюють і порівнюють з показниками тих господарств, де вони не проводились, а також із показниками передових господарств, які впровадили у виробництво аналогічні розробки. Головні умови даного методу - достовірність експерименту, розробка науково-обґрунтованої методики проведення експерименту, що включає весь комплекс питань вирішення даної проблеми (вибір типових господарств, визначення системи показників для порівняльної оцінки результатів експерименту і т. д.).

Економіко-математичний метод використовують з метою щоб знайти оптимальний варіант шляхом розробки економіко-математичних моделей і вирішення цих задач на електронно-обчислювальних машинах (ЕОМ). Він використовується при вирішенні організаційних, техніко-технологічних і соціальних питань. З його допомогою можна точно і досить швидко визначити багатоваріантні кількісні характеристики того чи іншого процесу з урахуванням великої кількості факторів.

3. Заходи щодо раціональної організації робіт у землеустрою

Центральне місце в системі землевпорядного виробництва належить плануванню робіт. В планах землевпорядних робіт встановлюються їх обсяги за видами, передбачається потреба в землевпорядних кадрах і орієнтовна вартість цих робіт для подальшого їх фінансування. Раціональна організація землевпорядних робіт впливає з правильно-розроблених і взаємоув'язаних планів використання земельних, трудових і фінансових ресурсів.

Продуктивність праці землевпорядних кадрів залежить від багатьох факторів суб'єктивного і об'єктивного характеру, які можна об'єднати в три групи: 1). фактори, зумовлені природно-кліматичними умовами виробництва; 2). фактори, пов'язані з капітальними вкладеннями і збільшенням основних фондів (впровадження нової техніки і обладнання); 3). фактори, не пов'язані з капітальними вкладеннями і збільшенням основних фондів (впровадження

прогресивної технології, передових методів організації і оплати праці, підвищення кваліфікації спеціалістів).

Фактори, зумовлені природно-кліматичними умовами виробництва, відносяться до об'єктивних, оскільки їх вплив на продуктивність праці не залежить від діяльності конкретних працівників. Інші фактори відносяться до суб'єктивних, оскільки визначаються волею людини.

Раціональна організація робіт із землевпорядкування нерозривно пов'язана зі спеціалізацією землевпорядного виробництва, яка передбачає таку форму організації суспільного виробництва, при якій виготовлення однорідної продукції або окремих технологічних операцій закріплене за окремими виробничими підрозділами.

Ефективність організації землевпорядних робіт виражається в якості виготовлюваної продукції і прийнятих рішень щодо поліпшення використання земель.

Основними напрямками розвитку землевпорядних робіт в сучасних є:

1. Розробка наукових основ функціонування землевпорядкування в ринкових умовах.

2. Забезпечення сталого землекористування з одночасним удосконаленням структури угідь та доведення рівня їхньої сільськогосподарської освоєності, розораності та лісистості до оптимальних розмірів.

3. Правове забезпечення удосконалення системи земельних відносин шляхом розробки, прийняття і реалізації необхідних законів та нормативно-правових актів.

4. Підвищення ролі землевпорядкування у здійсненні державної політики у сфері використання та охорони земель, забезпечивши при цьому пріоритетні інтереси держави та територіальних громад.

5. Створення єдиної державної системи реєстрації прав на землю та іншу нерухомість.

6. Регулювання ринку землі, удосконалення системи оподаткування земель та державної підтримки й захисту прав власників землі та землекористувачів.

Тема 2. Розвиток земельних відносин в аграрній сфері

1. Економічна сутність понятійного апарату “земельні відносини”
2. Методика раціонального використання земельних ресурсів
3. Проблеми забезпечення екологізації землекористування

1. Економічна сутність понятійного апарату “земельні відносини”

Розвиток людства характеризується проявом певної сукупності соціально-економічних і суспільно-політичних процесів та явищ, які визначають особливості сучасних формацій. Характеристики прояву взаємовідносин між ними змінюються впродовж історичних процесів, помітновідрізняються стосовно окремих країн і народів на етапі їх розвитку. Однак, незмінним залишається важливе значення ресурсного потенціалу як найважливішої передумови розвитку кожної держави. Від того, хто контролюватиме природні ресурси та як їх використовуватиме, значно залежить і подальший розвиток нашого суспільства, особливо коли це стосується сільськогосподарських земель. Україна є традиційною аграрною країною, завдяки наявним ресурсам і своєрідному симбіозі “селянин – земля”, який позначається на менталітеті та світоглядних традиціях. Така ситуація сприяла зміцненню відчуття господаря і власника, що відрізняло українських селян від інших.

Враховуючи складність дослідження розвитку земельних відносин та широке коло питань, які необхідно охопити, науковці концентруються на окремих питаннях землекористування, володіння й розпорядження, лише окремі з них намагаються здійснювати системні дослідження з урахуванням усіх чинників, що впливають на трансформацію земельних відносин. Складовою земельних відносин є право володіння – форма власності, що надає право фактичної влади над землею. Згідно із земельним кодексом, право володіння – це необмежена у часі належність об’єкта власності певному суб’єктові, фактичне панування суб’єкта над об’єктом власності. Право володіння земельною ділянкою має певну особливість, що обумовлена обмеженістю відокремлення землі від навколишнього середовища, її тісний взаємозв’язок з іншими компонентами природи, неможливістю вилучення земельної ділянки та переносу в інше місце, здатністю ґрунтового покриву до саморозвитку і самовідновлення як екологічної системи та засобу виробництва.

Первісною формою земельних відносин є користування, яке надає право використання земельної ділянки в особистих цілях користувача, що

виражається у праві присвоєння результатів господарської діяльності. Землекористування визначається у трьох аспектах: по-перше, користування землею в установленому законом порядку; по-друге, використання єдиного земельного фонду, що наданий державою або набутий у власність чи оренду для господарської або іншої мети; по-третє, об'єкт права, економічних, екологічних, містобудівних, сільськогосподарських та інших земельних відносин, на який землекористувачеві виданий документ, що посвідчує право на землю з визначеними межами, площею та складом майнових об'єктів. Будь-які об'єкти землекористування призначені для обслуговування цілком конкретних потреб економіки, зокрема – для забезпечення сільськогосподарського виробництва, промислово-цивільного будівництва, рекреаційної діяльності тощо. Із фінансової точки зору, земля є фінансовим активом, правильне визначення її доцільного використання – передумова організації ефективної діяльності підприємств у поточному й майбутньому періоді. Землекористування як екологічна система – це територіальний комплекс оптимальних взаємозв'язків ґрунту, організмів і атмосфери через склад та структуру угідь, систему організації і методів використання землі та інших природних ресурсів на визначеній території. Здебільшого землекористування стосується не власної землі, а тієї, що перебуває у власності інших осіб (землевласників, держави, громади, церкви, спілок). Тоді право на землекористування впливає із нормативно-правових актів, місцевого звичаю або договору. Водночас, користування землею може бути постійним аботимчасовим. Постійним визнається землекористування без заздальгідь устанавленого строку. Тимчасове користування може бути короткостроковим – до 3 років і довгостроковим – від 3 до 25 років. При необхідності, ці строки можуть бути продовжені за згодою власника земельної ділянки та орендаря. Одним із видів тимчасового користування землею є оренда – це передача землі однією юридичною або фізичною особою – власником – у тимчасове користування іншій за відповідну плату згідно з договором. Орендоютакож називають плату, яку одержує земельний власник за віддану в оренду землю. Джерелом орендної плати є дохід, який отримує орендар унаслідок ведення господарства на залученій землі.

Вагоме місце у категоріальному апараті земельних відносин займає право розпорядження. Згідно із Земельним кодексом, право розпорядження – це юридично гарантована можливість визначати долю земельної ділянки з урахуванням вимог її цільового використання на власний розсуд.

Розпорядження дозволяє власникові відчужувати ділянку землі, що належить йому, а також передавати її у тимчасове користування іншій особі, віддавати у заставу, дарувати, передавати у спадщину. З огляду на зазначене, розпорядником землі є її власник.

2.Методика раціонального використання земельних ресурсів

В Україні склався рівень економічних відносин, який характеризується нарощуванням антропогенного впливу на навколишнє природне середовище, що відбувається на ефективності багатьох галузей народного господарства та екологічного стану довкілля. Аграрна спрямованість країни вимагає удосконалення використання земельних ресурсів як основного фактора виробництва і впровадження еколого-економічних засад збалансованого землекористування. Земельні ресурси є стратегічною складовою природокористування. Інтенсивність їх використання пов'язують із виконанням одночасно декількох функцій, серед яких варто виділити функцію територіального базису розміщення різних галузей народного господарства, функції природного ресурсу та основного засобу виробництва. Надзвичайно велике значення земельні ресурси мають як основний засіб і предмет праці у сільському та лісовому господарствах. Водночас, протягом останніх десятиліть спостерігається тенденція до погіршення стану земельних ресурсів, особливо використання земель сільськогосподарського призначення. У деяких регіонах України цей процес набуває загрозливого характеру. В умовах глобалізації світової економіки пріоритетними завданнями у сфері використання цінних земельних ресурсів стає їх екологізація.

Головним завданням у вирішенні проблеми правильного і раціонального використання сільськогосподарських земель є підвищення їх родючості та якості, корисних якостей, що необхідно для задоволення матеріальних і духовних потреб людини і суспільства. В економічній літературі науковці традиційно пов'язували раціональне використання земель із економічною функцією землі. Водночас, вимоги охорони земель залишаються другорядними порівняно з господарським використанням.

Оскільки, внаслідок реформування на ефективність використання земель у сільському господарстві, діють позитивні і екологічно-дестабілізуючі чинники для удосконалення методики її дослідження, першочерговим є обчислення економічних показників (рис1)

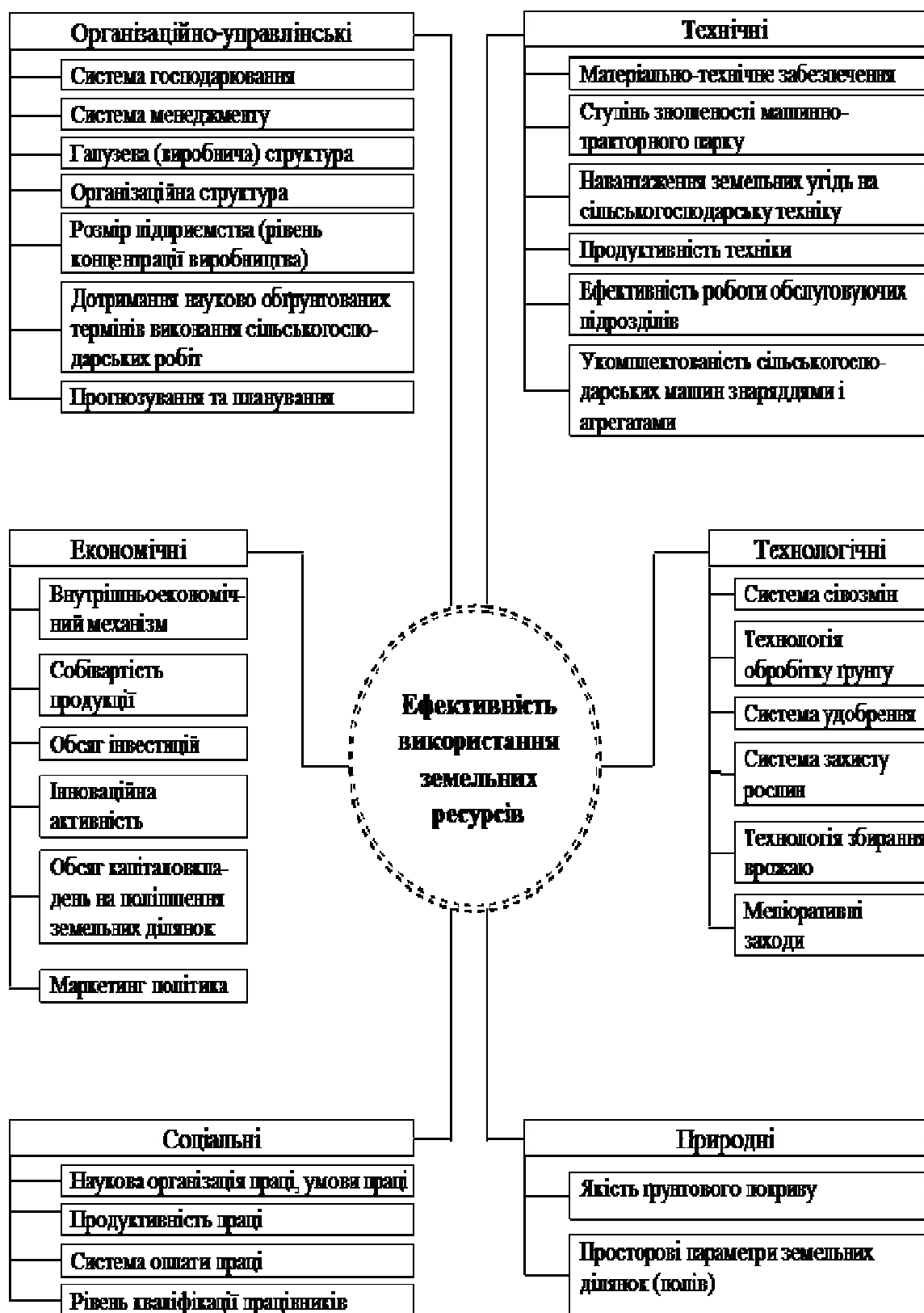


Рис. 1. Показники ефективності використання земельних ресурсів

Встановлено декілька методів визначення раціонального землекористування для забезпечення людини продуктами харчування. Однак дана задача може вирішуватися тільки стосовно конкретного регіону, оскільки, як зазначалося вище, кожен регіон має свої особливості. У контексті даних досліджень загальну площу території, на якій планується здійснити оптимізацію землекористування, можна представити у вигляді такого рівняння:

$$P_z = P_{cg} + P_l + P_{bud} + P_v + P_b + P_{in},$$

де P_z – загальна площа земель, га; P_{cg} – землі сільськогосподарського призначення; P_l – ліси та лісовкриті площі; P_{bud} – площа забудованих земель; P_v – землі під водою; P_b – заболочені землі; P_{in} – інші землі.

Орієнтирами планування сталого землекористування є: прийнятний баланс охорони, збереження і розвитку землекористування; використання землі на основі сталості розвитку суспільства; реалізація інтегрованих урядових дій у сфері земельних відносин (запобігання конфліктам, координація повноважень та обов'язків, співробітництво тощо); залучення громадськості до участі у процесі планування сталого землекористування; покращення рівня знань про значення і роль землі та земельних ресурсів при прийнятті рішень; підтримка і впровадження ініціатив природоохоронних організацій в управлінні земельними ресурсами; раціональне землекористування.

3. Проблеми забезпечення екологізації землекористування

Під екологізацією сільськогосподарських земель слід розуміти цілеспрямований процес впровадження комплексу взаємоузгоджених і взаємопов'язаних економічних, технологічних, організаційних та інших заходів, а також управлінських рішень, що запобігають порушенню екологічної рівноваги в природному середовищі, спрямовані на попередження погіршення екологічного стану земель, мінімізацію негативного впливу на довкілля й забезпечують збереження ландшафтного і біологічного різноманіття, відтворення та підвищення родючості ґрунтів, гарантують екологічно безпечне середовище для життя та здоров'я людини. Такий підхід зумовлює об'єктивну необхідність гармонійного поєднання способів господарювання з охорони довкілля, спрямованих на попередження розвитку деградаційних процесів, збереження й відтворення родючості ґрунтів. Проблема екологізації землекористування в останній час набуває більш важливого значення, оскільки, починає розглядатися в контексті забезпечення просторових умов

збалансованого функціонування екологічних систем. Проте забезпечити позитивну динаміку в цих процесах можна лише за умови відповідної трансформації принципів господарювання, зумовлених виникненням недержавного сектора і розвитком ринкових процесів практично в усіх галузях економіки. В цьому випадку особливої актуальності набуває проблема удосконалення організаційно-економічних засад екологізації перш за все сільськогосподарського землекористування, оскільки воно пов'язане з великими просторовими масивами порушення природних ландшафтів. Існує значна кількість факторів, які спричиняють руйнівні й деградаційні процеси стосовно земельних ресурсів і призводять до економічних збитків у сільському господарстві. Одним із головних чинників деградації земель в Україні є ерозія ґрунтів.

Проведені дослідження свідчать про те, щона 64 % території України самою гострою екологічною проблемою визнається деградація земель внаслідок нерациональної господарської діяльності й недодержання природоохоронних і землеохоронних заходів. Погіршується екологічний стан сільськогосподарських земель: 43,2% площі осушених земель мають підвищену кислотність; 7,6% - засолені; 10,7% - перезволожені; 12,8% - заболочені; 18,4% - піддаються вітровій та 4,6% - водній ерозії, що складає 14,9 млн га або 35,2% загальної площі сільськогосподарських угідь, які зазнають згубного впливу водної та вітрової ерозії. Водна і вітрова ерозія – найбільш серйозний фактор зниження продуктивності земельних ресурсів, деградації агроландшафтів. У середньому через ерозійні процеси в Україні втрачається від 8 до 10 т родючості ґрунту з 1 га і тільки близько 2-3 т родючої землі на 1 га заміщується завдяки процесам ґрунтоутворення. Гумус відноситься до основних показників, що визначають рівень родючості ґрунту. Він відіграє важливу роль у формуванні протиерозійної стійкості ґрунту, є обов'язковою умовою відтворення та підвищення його родючості й головним джерелом азоту, частково фосфору і калію. Для збереження та підвищення вмісту гумусу в орних ґрунтах вирішальною є система удобрення. Крім того, на стабілізацію гумусових речовин впливає нагромадження органічної речовини, з якої надалі утворюється гумус. Зменшення надходження рослинних решток і винос елементів живлення з урожаєм призводить у процесі обробітку ґрунтів до переважання процесів розкладу органічних речовин над процесами їх синтезу. Небезпечним джерелом техногенного забруднення ґрунтів є діяльність підприємств промисловості, транспорту, сільського господарства, будівельних компаній тощо. В край

негативний вплив на економічний стан земельних угідь мають металургійні центри.

За такого перебігу подій, виникає об'єктивна необхідність в екологізації землеробства, яка повинна стати головним напрямом розвитку агропромислового комплексу в найближчому майбутньому. Враховуючи вищезазначене основними напрямками екологізації сільськогосподарських земель мають бути: раціональне використання та охорона природних ресурсів включаючи земельні ресурси; збереження і відтворення родючості ґрунтів; підвищення екологічної стійкості агроландшафтів; дотримання оптимальної структури земельних угідь та науково-обґрунтованої структури посівних площ; впровадження екологобезпечних способів виробництва, використання ресурсозберігаючих, маловідходних та безвідходних технологій; забезпечення потреб населення якісними, екологобезпечними продуктами харчування; збереження біорізноманіття та відтворення якості навколишнього природного середовища; покращення екологічного стану довкілля; запровадження економічного стимулювання екологічної діяльності сільськогосподарських підприємств; зниження техногенного навантаження на навколишнє природне середовище. Основними перешкодами на шляху активного розвитку екологізації виробництва є: низький рівень екологічної свідомості; відсутність необхідних екологічних знань; недостатнє нормативно-правове регулювання у сфері екологізації; відсутність економічного механізму стимулювання; недостатнє фінансування заходів з охорони навколишнього середовища. На рівні сільськогосподарського підприємства екологізацію деградованих земель можна забезпечити шляхом широкого використання підвищених доз органічних добрив, хімічних меліорантів, зведення до оптимальних норм внесення мінеральних добрив, впровадження нових високоврожайних сортів сільськогосподарських культур та культур-інтродуцентів, проведення біо-та фіторе mediaції, використання менш енергомісткої техніки, збільшення площ під багаторічними травами, оптимізації структури посівних площ, застосування сучасних технологій удобрення ґрунту на основі корисних мікроорганізмів та біодобрив, впровадження системи протиерозійни

МОДУЛЬ 2. Планування і організація раціонального використання земель у системі землеустрою

Тема 3. Система планування і організації раціонального використання та охорони земель

Згідно із Земельним кодексом України використання земель планують з метою вдосконалення розподілу земель відповідно до перспектив розвитку економіки, поліпшення організації території і визначення інших напрямів раціонального використання земель та їх охорони в цілому по державі, регіонах та інших адміністративних утвореннях

В Україні вся діяльність щодо організації використання й охорони земель навіть в умовах ринкової економіки повинна мати плановий характер. Планування раціонального землекористування є складовою загальнодержавної системи планування. Так, «Основні напрями державної політики України у галузі охорони довкілля, використання природних ресурсів та забезпечення екологічної безпеки» затверджені Постановою Верховної Ради України № 188/98-ВР від 5 березня 1998 р., містять спеціальні розділи щодо використання та охорони земельних ресурсів. У цьому документі зазначено, що сучасне використання земельних ресурсів України не відповідає вимогам раціонального природокористування (порушено екологічно допустиме співвідношення площ ріллі, природних кормових угідь, лісових насаджень, розораність земель є найвищою в світі). Тобто, в Основних напрямках визначені основні заходи щодо збалансованого використання і відновлення земельних ресурсів. Зокрема те, що державна політика охорони і раціонального використання земель визначається системою правових, організаційних, економічних та інших заходів, які мають природоохоронний, ресурсозберігаючий та відтворювальний характер.

Державне планування використання та охорони земель є в Україні об'єктивною необхідністю. Воно зумовлене низкою соціально-економічних чинників і насамперед особливою роллю землі в екологічній системі.

У Земельному кодексі України зазначено, що земля є основним національним багатством, яке перебуває під особливою охороною держави, тому необхідність планування її раціонального використання та охорони стає нагальною. Та обставина, що певна частина земель не перебуває у власності держави, не впливає на принцип планування використання і охорони земель. Використання власності на землю не може завдавати шкоди правам і свободам

громадян, інтересам суспільства, погіршу вати екологічну ситуацію і природні властивості землі.

Державне планування раціонального використання і охорони земель має певні ознаки. Завдання планування щодо використання та охорони земель полягає у забезпеченні оптимального розподілу їх між галузями виробництва і для інших народногосподарських потреб, а також у максимальному збереженні земель сільськогосподарського призначення особливо найцінніших сільськогосподарських угідь. Це пов'язано також із залученням до сільськогосподарського обігу не використовуваних земель і постійним підвищенням їх родючості, здійсненням протиерозійних і протисельових заходів, створенням умов для широкої рекультивації земель і всебічної охорони їх від забруднення та засмічення. Для розв'язання цих завдань розробляють загальнодержавна та регіональні програми використання та охорони земель. Загальнодержавні програми використання та охорони земель розробляє Кабінет Міністрів України. До повноважень цього органу виконавчої влади у сфері земельних відносин належить також забезпечення виконання цих програм.

У розробленні та реалізації як загальнодержавних, так і регіональних програм використання та охорони земель беруть участь також інші органи державної виконавчої влади. Так, відповідні повноваження у цій сфері мають центральний орган виконавчої влади з питань охорони навколишнього природного середовища (Міністерство охорони навколишнього природного середовища України); центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів (Державний комітет України по земельних ресурсах); місцеві державні адміністрації. Розроблення таких програм має на меті забезпечення потреб населення і галузей економіки у землі та її раціонального використання і охорони. Загальнодержавні програми має затверджувати Верховна Рада України.

Ці програми розробляють відповідно до програм економічного, науково-технічного і соціального розвитку України.

Особливістю цих програм як форми територіального планування використання та охорони земель є те, що їх зміст зумовлений цільовим призначенням земель, розташованих у межах території зазначених населених пунктів. Оскільки такі землі мають використовуватися переважно під забудову, то це істотно впливає і на зміст регіональної програми використання та охорони цих земель. Законом України «Про планування і забудову територій» встановлено, що планування територій на місцевому рівні полягає у розробленні та затвердженні генеральних

планів населених пунктів, схем планування територій та іншої містобудівної документації, регулюванні використання їх територій, ухваленні та реалізації відповідних рішень про дотримання містобудівної документації.

Програми використання та охорони земель міста Києва мають узгоджуватися з місцевими правилами забудови, якими встановлюється порядок вирішення питань розміщення, будівництва об'єктів, прийняття їх в експлуатацію, а також порядок здійснення контролю за містобудівною діяльністю.

На відміну від загальнодержавних програм, регіональні містять спеціальний розділ, присвячений підвищенню родючості ґрунтів. Вони враховують місцеві особливості й специфіку, які впливають на раціональне використання та охорону земель від водяної та вітрової ерозії, дотримання ґрунтозахисних сівозмін, упровадження енергозберігаючих систем землеробства з контурно-меліоративною організацією території та агролісомеліоративних заходів тощо. У цих програмах закріплено положення щодо формування землеволодінь і землекористувань новостворених сільськогосподарських підприємств, ґрунтового обстеження сільськогосподарських угідь, інвентаризацій земель, розмежування земель державної і комунальної власності, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо. Програми визначають також механізм реалізації певних заходів, його фінансове забезпечення та очікувані результати.

Розроблені й затверджені загальнодержавні й регіональні програми використання та охорони земель є правовою основою для проведення уповноваженими органами відповідних програмних заходів.

Здійснення заходів щодо прогнозування, планування, організації раціонального використання та охорони земель на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях — це новий різновид землевпорядних робіт. Ці програми містять прогностичні розробки з питань раціональної організації території, підвищення родючості ґрунтів, захисту земель від ерозії ґрунтів тощо. До перед планових і перед проектних землевпорядних документів належать також схеми землеустрою адміністративно-територіальних утворень. Наприклад, у результаті розроблення схеми землеустрою адміністративних районів встановлюється система показників, які забезпечують обґрунтованість і реальність перспективних і поточних планів раціонального використання й охорони земель.

Отже, в Україні законодавчо визначено чітку систему планування й організації раціонального використання та охорони земель яка є складовою землеустрою.

Тема 4. Планування використання та охорони земель як складова землевпорядного проектування

1. Основні завдання планування використання та охорони земель
2. Загальнодержавні та регіональні програми використання і охорони земель
3. Використання та охорона земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення.

1. Основні завдання планування використання та охорони земель

Планування використання та охорони земель здійснюється через розроблення державної і регіональних програм використання та охорони земель, розроблення схем землеустрою, техніко-економічних обґрунтувань, які є складовими землеустрою, а отже, і землевпорядного проектування.

Відповідно до Закону України «Про землеустрій» №858-IV від 22 травня 2003 р. і Закону України «Про охорону земель» №962-IV від 19 червня 2003 р. основними видами робіт з планування раціонального використання і охорони земель є розроблення загально-державної і регіональних програм використання та охорони земель, а також Національної програми охорони родючості ґрунтів.

Сприятливі природно-ресурсні умови Україна має значною мірою завдяки ґрунтовому покриву, який більш як на 70 % складається з чорноземів ілучно-чорноземних ґрунтів, що характеризуються високим рівнем родючості. Подібні до них за рівнем родючості слабоопідзолені (темно-сіріопідзолені та чорноземи опідзолені) недеградовані ґрунти, частка яких у структурі ґрунтового покриву становить близько 5 %.

Для України в цілому характерна компонентна структура природно-ресурсного потенціалу, в якій частка потенціалу мінеральних ресурсів становить 28,3 % сукупного потенціалу, водних ресурсів— 13,1, земельних— 44,4, лісових— 4,2, тваринних— 0,5 і рекреаційних— 9,5 %.

У процесі ринкової трансформації економіки виявлено виробничі території, які практично не використовуються. Інвентаризація та аналіз ефективності використання земель, що перебувають у користуванні Міноборони України, Державна прикордонна служба України та МВС України, показали, що ці землі

часто використовуються не за цільовим призначенням, подекуди— з порушенням земельного законодавства.

Надмірне розширення площі ріллі на схилових землях призвело до порушення екологічно збалансованого співвідношення ріллі, природних кормових угідь, лісів та водойм, що негативно позначилося на стійкості агроландшафтів і зумовило значне техногенне навантаження на екосферу.

Водяна ерозія ґрунтів є найбільш істотним чинником зниження продуктивності земельних ресурсів, деградації агроландшафтів. Втрати продукції землеробства від ерозії перевищують 9 – 12 млн т зернових одиниць щороку.

Середньорічний розрахунковий змив ґрунту з орних земель в Україні становить понад 15 т/га, втрати гумусу при цьому досягають 0,5 т, а поживних речовин— 0,6 т/га, що значно більше, ніж вноситься з добривами. Щороку від ерозії втрачається 460 млн т ґрунту.

Загальна площа сільськогосподарських угідь, які зазнали згубного впливу водяної ерозії, становить 13,3 млн га (32 %), у тому числі 10,6 млн га орних земель. У складі еродованих земель налічується 4,5 млн га із середньо- та сильнозмитими ґрунтами, у тому числі 68 тис. га повністю втратили гумусовий горизонт.

Досить інтенсивно розвиваються процеси лінійного розмиву та яроутворення. Площа ярів становить 141,1 тис. га, а їх кількість перевищує 500 тис. Окремі яружно-балкові системи мають інтенсивність ерозії, що перевищує середні показники у 10 – 20 разів.

Вітрової ерозії систематично зазнає понад 6 млн га земель, а в роки з пиловими бурями— до 20 млн га.

Якісний стан земельних ресурсів країни має сталу тенденцію до погіршення (засоленість, солонцюватість, перезволоженість тощо). Так, 9,6 млн га сільськогосподарських угідь становлять кислі ґрунти, з яких на середньо- і сильнокислі припадає 4,4 млн га, 5,2 млн— близькі до нейтральних. Середньо- і сильносолонцюваті ґрунти займають 0,5 млн га сільськогосподарських угідь, а засолені— 1,7 млн га (4,1 %). Крім того, 1,9 млн га сільськогосподарських угідь належить перезволоженим, 1,8 млн— заболоченим і 0,6 млн га— кам'янистим ґрунтам. Великою є частка заболоченої та перезволоженої ріллі, в цілому по Україні— 8 %, а в деяких областях (Закарпатська, Львівська) — навіть понад 60 %.

Наведений перелік еколого-економічних проблем деградації земель є неповним, проте наслідки неефективного використання ос- новного багатства вражаючі.

Отже, стан використання та охорони земельних ресурсів є незадовільним і має тенденцію до погіршення зі значними диспропорціями, зокрема:

- надзвичайно високим економічно та екологічно необґрунтованим рівнем господарського (передусім сільськогосподарського) освоєння території;
- значною землемісткістю основних галузей економіки;
- нерівномірним сільськогосподарським освоєнням території, внаслідок чого розораність земель в окремих регіонах досягла надмірних розмірів;
- інтенсивним розвитком деградаційних процесів та наявністю значних площ деградованих земель;
- стихійним формуванням нових типів землекористування в рин- кових умовах через оренду земельних часток(паїв), які характеризуються нестабільністю, дрібноконтурністю, черезсмужжям;
- наявністю територій, що зазнають постійного впливу небезпечних стихійних явищ;
- недостатністю земель природно-заповідного та іншого приро- доохоронного, рекреаційного, оздоровчого та історико-культурногo призначення;
- наявністю значних площ земель, використання яких законодавчо обмежується (територія радіаційного забруднення внаслідок аварії на Чорнобильській АЕС, санітарно-захисні охоронні зони підприємств промисловості, транспорту, зв'язку, оборони, об'єктів природно- заповідного фонду та історико-культурного призначення, курортів і водних об'єктів);
- високим рівнем техногенного забруднення навколишнього природного середовища в багатьох регіонах, недостатнім розвитком екологічної інфраструктури;
- відсутністю програм комплексного вирішення питань щодо ви- користання та охорони земель;
- незадовільним нормативно-правовим та нормативно-технічним забезпеченням, що регулює використання та охорону земель.

Основними завданнями з планування й організації раціонального використання й охорони земель є:

- визначення довго- і короткострокової перспективи розвитку територій і раціонального використання земель усіх категорій незалежно від форм власності на землю і форм господарювання;
- підготовка пропозицій для ухвалення рішень щодо надання (перерозподілу) земель з урахуванням потреб усіх галузей: агропромислового комплексу, лісового господарства, розвитку міст та інших поселень і систем розселення, промисловості, транспорту, гірничодобувних галузей, територій природоохоронного, природно-заповідного, оздоровчого, історико-культурного призначення;
- формування державного фонду перерозподілу земель та інших цільових земельних фондів з метою забезпечення земельними ділянками громадян для ведення великотоварних сільськогосподарських підприємств, садівництва, городництва, тваринництва, індивідуального житлового і дачного будівництва, організації селянських та фермерських господарств;
- проведення заходів щодо охорони земель.

2. Загальнодержавні та регіональні програми використання і охорони земель

Одним із основних видів землепорядної документації є загальнордержавні й регіональні (республіканські) програми використання і охорони земель. Цей передплановий документ, який використовують для підготовки науково обґрунтованих рішень з організації раціонального використання й охорони земель, перерозподілу земель між галузями економіки України та регіонів, формування сталого землекористування та заходів з охорони земель, розробляють як на всю територію України.

Зокрема, метою загальнодержавної та регіональної програм використання та охорони земель є проведення державної політики, спрямованої на збалансоване забезпечення потреб населення і галузей економіки у земельних ресурсах, раціонального використання та охорони земель, захисту їх від виснаження, деградації, забруднення, збереження ландшафтного і біологічного різноманіття та створення екологічно безпечних умов проживання населення і провадження господарської діяльності.

Основними стратегічними цілями таких програм є забезпечення пріоритету вимог екологічної безпеки у процесі використання земель, раціональне розміщення та оптимальне забезпечення земельними ресурсами виробничих сил, гармонійне поєднання господарської діяльності з охороною довкілля,

захист ґрунтів від ерозії та створення на цій основі умов зростання обсягів виробництва сільськогосподарської продукції для зміцнення продовольчої безпеки країни.

Так, основними завданнями Загальнодержавної програми є організація ефективнішого та екологічно безпечного використання та охорони земель в цілому. Зокрема, вона охоплює:

- 1)аналіз стану використання та охорони земель;
- 2)виявлення резервів земельних ресурсів, придатних для використання за цільовим призначенням у різних галузях економіки;
- 3)аналіз намірів і потреб використання земель, визначених у загальнодержавних програмах економічного, науково-технічного, соціального, національно-культурногорозвитку, охорони довкілля, інших програмах, схемах розвитку галузей економіки;
- 4)перерозподіл земельного фонду України між галузями економіки, зважаючи на придатність земель для використання за цільовим призначенням.

Програма спрямована на забезпечення:

- зменшення розораності земельного фонду;
- збільшення лісистості території;
- здійснення консервації деградованих, малопродуктивних і техногенно забруднених земель;
- запобігання деградаційним процесам ґрунтового покриву та мінімізації їх наслідків;
- поетапного відновлення екологічно збалансованого співвідношення земельних угідь у зональних системах землекористування;
- резервування земель для природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного використання;
- пріоритетності екологічної безпеки та дотримання екологічних вимог охорони земель у процесі землевпорядкування території;
- обмеження вилучення (викупу) особливо цінних земель, зокрема сільськогосподарського призначення, для несільськогосподарських потреб;
- пріоритетності здійснення превентивних заходів щодо земель, які ще не зазнали деградації чи зазнали її незначною мірою;
- першочергового виділення фінансових ресурсів для здійснення запобіжних заходів на найбільш напружених деградаційних територіях

Основними програмними напрямками з організації поліпшення використання та охорони земель в Україні визначено:

Використання та охорона земель сільськогосподарського призначення. Програмою передбачається зниження рівня сільсько- господарської освоєності території на 3047,9 тис. га ріллі та зниження розораності виведенням деградованих, малопродуктивних і техно- генно забруднених земель з інтенсивного сільськогосподарського ви- користання та переведенням їх у природні угіддя через консервацію до 2015 р. Площа сільськогосподарських угідь має зменшитися орієн- товно на 2492 тис. га, або на 6 %, і становитиме 39 296 тис. га, або 65,1 % території країни, площа ріллі — 29 268 тис. га, або 48,5 %.

3. Використання та охорона земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення.

Землі під природно-заповідними та іншими природоохоронними об'єктами використовуватимуться відповідно до їх цільового призначення.

Створюватимуться нові та розширюватиметься мережа існуючих територій та об'єктів природно-заповідного фонду як основних природних елементів екомережі.

Використання земель історико-культурногопризначення за ви- значеними напрямками має забезпечити збереження пам'яток і врахування історичних особливостей прилеглих територій.

Землі історико-культурногопризначення охоронятимуться введенням їх до складу екомережі, обмеженням вилучення(викупу) для інших потреб і техногенного впливу на них.

Установлюватимуться охоронні зони, зони регулювання забудо- ви, зони ландшафту, що охороняється, зони охорони археологічного культурного шару із заборонаю діяльності, яка шкідливо впливає або може вплинути на дотримання режиму використання цих зе- мель.

Використання та охорона земель лісового фонду та лісів на інших категоріях земель. Передбачається формування лісо- меліоративних систем з поліфункціональними властивостями, які об'єднують лінійні та площинні елементи захисних насаджень. У системі захисних лісонасаджень переважатимуть корегулювальні лісосмуги вздовж річок, насадження навколо водойм, прияружні та прибалкові насадження, що забезпечить створення на схилових землях каркаса з вираженими меліоративними функціями.

Крім лінійної системи в агроландшафтах створюватимуться суцільні протиерозійні і водоохоронні лісові насадження на деградованих, малопродуктивних та забруднених радіонуклідами землях, у ярах та балках,

кам'янистих місцях і на пісках, уздовж магістральних шляхів, річок та навколо водойм.

Програмою не передбачається значне збільшення земель водного фонду, за винятком будівництва магістральних каналів для зрошення та створення прибережних захисних смуг.

Діяльність у сфері використання земель водного фонду удосконалюватиметься наданням їх у постійне користування спеціалізованим державним водогосподарським організаціям та в оренду юридичним і фізичним особам

У Програмі визначаються механізми її виконання, зокрема:

1. Організаційне забезпечення виконання Програми покладається на центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів, який одночасно є її державним замовником і має такі обов'язки:

здійснює загальне керівництво за виконанням заходів і завдань, передбачених Програмою, або за потреби призначає її керівника, укладаючи з ним договір(контракт);

залучає до виконання Програми інші центральні та місцеві органи виконавчої влади, а на конкурсних засадах— підприємства, установи та організації незалежно від форми власності.

2. Нормативне забезпечення. Для виконання Програми потрібно розробити нормативно-правові акти і забезпечити їх реалізацію, зокрема:

проекти Законів України «Про використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення», «Про використання земель оздоровчого призначення», «Про землі рекреаційного призначення», «Про землі історико-культурного призначення», «Про землі промисловості», «Про особливості використання земель водного фонду та водоохоронних зон», «Про правовий режим земель охоронних зон», «Про правовий режим земель зон санітарної охорони», «Про правовий режим земель санітарно-захисних зон», «Про порядок використання техногенно забруднених земель», «Про економічне стимулювання з використання та охорони земель», «Про плату за землю»;

проект Постанови Кабінету Міністрів України «Про нормативні документи із стандартизації в галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів»;

внести зміни до Земельного кодексу України, Лісового кодексу України, виклавши його в новій редакції, Водного кодексу України, Кодексу України про надра.

Потрібно також розробити і затвердити нормативно-технічні документи щодо використання та охорони земель, зокрема:

організаційно-методичні, в яких визначаються основні загальні положення використання та охорони земель;

оптимізаційні (оптимального співвідношення земельних угідь у різних регіонах):

а) оптимізації структури земельних угідь у цілому;

б) оптимізації структури агроландшафту;

в) технологічні нормативи навантажень у процесі використання сільськогосподарських угідь(хімічні, механічні, меліоративні, оцінні);

- нормативи показників деградації земель і ґрунтів:

а) допустимі деградаційні(за видами деградацій);

б) гранично допустимого забруднення ґрунтів;

в) якісного стану ґрунтів;

- гірничотехнічні, якими регламентується проведення рекультивациі порушених земель;

режимні, які стосуються зон особливого режиму землекористування, де забороняється чи обмежується певна господарська чи інша діяльність;

надання земельних ділянок для розміщення інженерних споруд.

Тема 5 . Природно-сільськогосподарське, еколого-економічне і ерозійне районування земель

У складі земель України значну частку становлять землі сільськогосподарського призначення— найцінніші землі.

Успішне здійснення земельної реформи в аграрному секторі нерозривно пов'язане зі специфічним напрямом планування використання і охорони земель, тобто природно-сільськогосподарським районуванням їх.

Сільськогосподарські угіддя використовуються та охороняються відповідно до природно-сільськогосподарського еколого-економічного, ерозійного та інших видів районування.

Природно-сільськогосподарське районування земель— це поділ території України та окремих регіонів з урахуванням природних умов і агробіологічних вимог сільськогосподарських рослин.

За допомогою системи комплексного районування виокремлюють природно-сільськогосподарські зони, провінції, округи.

Природно-сільськогосподарська зона — основна одиниця природно-сільськогосподарського районування, що характеризується визначеним балансом тепла і вологи.

Природно-сільськогосподарська провінція— частина зони, що має специфічні особливості ґрунтового покриву, пов'язані з мікро кліматом усередині зон, з річним ходом його елементів.

Природно-сільськогосподарський округ— частина провінції, що характеризується добре вираженими геоморфологічними і гідрологічними особливостями, складом ґрунтоутворювальних порід, що переважають типом ґрунтоутворення, а також істотними особливостями макро- і мезоклімату.

Використовують і охороняють землі сільськогосподарського призначення відповідно до природно-сільськогосподарського районування земель.

За результатами робіт з районування (зонування) земель складаються відповідні схеми(карти), на яких відображаються такі дані:

- а) природно-сільськогосподарського районування — структура земельних(зокрема, сільськогосподарських) угідь, ґрунтовий покрив, його якісний стан, наявність особливо цінних, а також деградованих і малопродуктивних ґрунтів, класифікаційні показники придатності земель для вирощування сільськогосподарських культур тощо. Ці схеми(карти) використовують для визначення екологічно чистих зон виробництва сировини для дитячого і дієтичного харчування та отримання екологічно чистих харчових продуктів і продовольчої сировини;
- б) еколого-економічного районування— ступінь перетворення природного середовища внаслідок антропогенного впливу, рівень використання(залучення) природних ресурсів, характеристика природно-ресурсного потенціалу, стійкості природного середовища до антропогенного навантаження, рівня цього навантаження, несприятливі природно-антропогенні процеси та еколого-економічне оцінювання території;
- в) протиерозійного районування— стан еродованості ґрунтів, інтенсивність ерозійних процесів, їх динаміка, природні та антропогенні передумови розвитку ерозії. На основі таких схем(карт) прогнозуються процеси ерозії з метою визначення відповідних протиерозійних заходів;
- г) екологічного районування— забруднення ґрунтів пестицидами, важкими металами, радіонуклідами тощо.

Для потреб сільського господарства здійснюється також районування(зонування) земель за ступенем забезпечення ґрунтів поживними

речовинами, мікроелементами та за придатністю для вирощування основних сільськогосподарських культур.

Районування (зонування) земель відбувається за такими критеріями: еколого-економічного— рівень перетворення природного середовища, його стійкість до антропогенного навантаження та ступінь ураженості території негативними геологічними процесами; протиерозійного — інтенсивність ерозійних процесів, їхні причини, ступінь та динаміка еродованості ґрунтів, однотипність протиерозійних заходів; інших видів — кількісний вміст токсичних забруднювальних речовин(пестициди, важкі метали, радіонукліди тощо), мікроелементів та ступінь придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур.

Схеми (карти) природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування(зонування) земель розглядають науково-технічні ради центральних органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів, охорони навколишнього природного середовища та аграрної політики і затверджують спільно ці органи.

У разі потреби при плануванні й організації раціонального використання земель та їхньої охорони використовують й інші матеріали спеціальних видів районування: еколого-господарського, еколого-ландшафтного, агроекологічного та ін.

МОДУЛЬ 3. Схеми землеустрою адміністративно-територіальних утворень у системі землевпорядної документації

Тема 6. Завдання і мета складання схем землеустрою

У системі землевпорядної документації схема землеустрою адміністративно-територіального утворення є передплановим і передпроектним документом, сполучною ланкою між плануванням і організацією використання та охорони земель на відповідному рівні і подальшою основою розроблення проектів землеустрою.

Схема землеустрою адміністративно-територіального утворення(області, району, території ради) — це комплекс текстових і графічних матеріалів, що мають юридичний, технічний, економічний зміст і наукове обґрунтування проблем, що розглядаються.

Зокрема, схема землеустрою адміністративного району є техніко-економічною основою для територіального міжгалузевого і міжгосподарського перерозподілу земель, удосконалення системи землеволодінь і землекористувань, розроблення пропозицій щодо організації території району в цілому й окремих сільськогосподарських підприємств, меліорації й охорони земель, шляхової мережі та інших елементів інженерної, соціальної і виробничої інфраструктури, а також розроблення проектів територіального і внутрішньогосподарського землеустрою та ін.

Основне призначення схеми землеустрою адміністративного району як передпроектного і передпланового документа полягає в обґрунтуванні удосконалення розподілу земель з урахуванням розвитку економіки земельних відносин в районі і відповідно до потреб різних галузей у земельних ділянках, а також у забезпеченні комплексного і взаємопов'язаного виконання всіх запроектованих на території району заходів регіонального, міжгалузевого, міжгосподарського і господарського рівнів.

У результаті розроблення схеми землеустрою адміністративно-територіального утворення встановлюється система показників, яка забезпечує обґрунтованість і реальність перспективних і поточних планів раціонального використання й охорони земель.

В умовах глибоких соціально-економічних перетворень, зміни форм власності на землю і засоби виробництва, переходу до економіки ринкового типу, вдосконалення землекористування сільськогосподарських підприємств, формування системи сталого землекористування основне призначення схеми землеустрою адміністративного району полягає у виявленні найефективніших, екологічно безпечних і соціально орієнтованих напрямів використання земельних ресурсів, створенні умов для науково обґрунтованого територіального, міжгалузевого, міжгосподарського і за формами власності перерозподілу земель, економічно цілеспрямованого розвитку різних форм господарювання на землі, формування багатукладної економіки, а також у інформаційно-довідковому забезпеченні становлення ринкових відносин на території району (області).

Основні завдання схеми землеустрою:

1. Проведення аналізу стану й використання земель та оцінювання ресурсного потенціалу земельних ресурсів адміністративно-територіального утворення, трансформації земельних відносин і визначення на цій основі головних шляхів удосконалення розподілу земель, їх раціонального використання й охорони.

2. Економічне районування та еколого-ландшафтне, ерозійне, еколого-агроекологічне зонування території адміністративно-територіального утворення.
3. Виявлення земельних ділянок, які не використовуються, нерационально використовуються або використовуються не за цільовим призначенням і не відповідно до дозволеного використання, таких, що вибули з обігу або віднесені до менш цінних угідь.
4. Формування або уточнення площ спеціальних земельних фондів для регулювання обігу земель.
5. Оптимізація складу і співвідношення угідь, виявлення резервів земель, придатних для сільськогосподарського виробництва, меліорації і поліпшення, обґрунтування внесення цих земель до фонду перерозподілу і встановлення черговості залучення їх у сільськогосподарський обіг.
6. Уточнення меж територій (земель) природоохоронного, природно-заповідного, оздоровчого, рекреаційного й історико-культурного призначення.
7. Виділення земель з різними режимами використання, а також земель, обмежених у використанні й обтяжених правами інших осіб.
8. Уточнення меж земель поселень, а також аналіз стану і використання земель комунальної та державної власності.
9. Обґрунтування потреби в земельних ресурсах для розвитку галузей різних форм господарювання на землі, визначення потреби в земельних ділянках для надання їх громадянам і юридичним особам для сільськогосподарських і несільськогосподарських цілей.
10. Удосконалення територіального і міжгалузевого перерозподілу земель.
11. Перерозподіл земель сільськогосподарського призначення з метою усунення недоліків у розміщенні існуючих землеволодінь і землекористувань (черезсмужжя, вклинення, вкраплення, далекоземелля та ін.), створення нових і впорядкування існуючих сільськогосподарських підприємств з урахуванням створення нових перспектив розвитку існуючих селянських та фермерських господарств, сільськогосподарських кооперативів.
12. Обґрунтування перспектив розвитку й удосконалення територіального розміщення галузей сільського господарства, інших галузей районного агропромислового комплексу та їх кооперування, об'єктів його інженерної, виробничої і соціальної інфраструктури, у тому числі розміщення господарських і виробничих центрів, шляхової мережі та інших комунікацій, розроблення пропозицій щодо вдосконалення спеціалізації й уточнення обсягів

виробництва сільськогосподарської продукції з урахуванням передбачуваного розподілу земель.

13. Розроблення заходів щодо поліпшення сільськогосподарських угідь, відновлення і консервації земель, рекультивації порушених земель, підвищення родючості ґрунтів, захисту земель від ерозії, підтоплення, заболочування, вторинного засолення, забруднення відходами виробництва і споживання, радіоактивними речовинами, поліпшення природних ландшафтів тощо.

14. Визначення потреби в капітальних вкладеннях, матеріальних і трудових ресурсах для реалізації намічених заходів, розроблення пропозицій щодо фінансування і здійснення заходів, передбачених схемою землеустрою.

15. Підготовка інформації, показників і нормативів з регулювання ринкових земельних відносин.

16. Розрахунок техніко-економічних показників, екологічної, економічної і соціальної ефективності заходів, намічених у схемі землеустрою.

Тема 7. Порядок складання схеми землеустрою адміністративного району

Під час розроблення схеми землеустрою адміністративно-територіальних утворень потрібно враховувати такі *основні вимоги*:

- поєднання інтересів суспільства і законних інтересів власників земельних ділянок та інших громадян на території адміністративно-територіального утворення;
- розмежування земель державної та комунальної власності;
- комплексність намічуваних заходів, що передбачають взаємопов'язаність інтересів і задоволення потреб різних галузей економіки в земельних ресурсах;
- пріоритет екологічних вимог над економічною доцільністю використання земель;
- диференційований підхід до встановлення правового режиму земель з урахуванням природних, економічних, соціальних та інших чинників;
- пріоритет збереження особливо цінних сільськогосподарських угідь і земель особливо охоронних територій;
- збереження єдності частин земельних ділянок і тісно пов'язаних з ними об'єктів нерухомого майна;
- запобігання негативним (шкідливим) впливам на здоров'я населення;
- економія матеріальних і трудових ресурсів;

- створення територіальних умов для впровадження індустріальних інтенсивних технологій у сільському господарстві;
- ефективне і повне використання земельного і економічного потенціалу адміністративного району;
- наукове обґрунтування, екологічна, економічна і соціальна ефективність намічуваних заходів.

Заходи, які передбачаються схемою землеустрою, мають забезпечувати:

- 1) найповніше і найраціональніше використання земель відповідно до їх агроекологічної якості в галузях, які виробляють біологічну продукцію на основі енерго- і ресурсозберігаючих технологій;
- 2) зниження рівня негативного впливу на землю;
- 3) формування раціональної територіальної організації виробництва;
- 4) суворий режим економії земель у галузях промислового виробництва, енергетики, зв'язку, транспорту та іншого спеціального призначення;
- 5) підвищення господарської ролі дрібних і середніх населених пунктів;
- 6) розвиток інтеграційних зв'язків між землевласниками і землекористувачами всіх форм власності на землю і форм господарювання;
- 7) комплексна облаштованість сільської місцевості, що припускає розвинену інфраструктуру, ефективну переробку сільськогосподарської продукції і сировини, тісний зв'язок виробництва і споживання, ринкове обслуговування, адаптацію виробництва в адміністративному районі до ринкових умов.

Основні вимоги до складання проектів установаження і зміни меж адміністративно-територіальних утворень

Проект встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних утворень розробляють у випадках створення нових, об'єднання, розподілу, приєднання, збільшення або зменшення площі існуючих адміністративно-територіальних утворень. Нині процес створення нових, об'єднання, розподілу тощо адміністративно-територіальних утворень відбувається переважно на рівні або в межах адміністративних районів, у складі яких створюються або змінюються межі сільських (селищних) рад і населених пунктів.

Адміністративно територіальний устрій України — це територіальна організація нашої країни з розподілом її на адміністративно-територіальні утворення (одиниці), що є частиною її єдиної території, просторовою основою організації й діяльності місцевих органів державної влади й самоврядування. Такий розподіл ґрунтується на засадах єдності й цілісності території держави, поєднання централізації та децентралізації при здійсненні державної влади,

збалансованості соціально-економічного розвитку регіонів із урахуванням їх історичних, географічних, економічних, екологічних і демографічних особливостей, етнічних і культурних традицій.

Систему адміністративно-територіального устрою складають адміністративно-територіальні одиниці: села, селища, міста, райони в містах, райони, області. Вони становлять частини території України, що є просторовою базою організації й діяльності місцевих органів виконавчої влади й органів місцевого самоврядування.

Територія кожного адміністративно-територіального утворення має свої межі — умовні лінії, що відокремлюють її від інших територій. Їх установлюють і змінюють на підставі проектів землеустрою, розроблених державними та іншими землевпорядними організаціями відповідно до техніко-економічних обґрунтувань їх розвитку, генеральних планів населених пунктів.

Межі не є постійними. З розвитком населених пунктів і збільшенням кількості їх жителів вони можуть змінюватися за рахунок залучення нових земельних ділянок у межі адміністративно-територіальних утворень. Межі районів у містах установлюються і змінюються на підставі рішень міських рад, ухвалених за поданням відповідних районних у містах рад. Слід зазначити, що висновки про встановлення й зміну меж сіл, селищ, районів, районів у містах і міст можуть підготовляти також місцеві державні адміністрації міст.

Внесення земельних ділянок у межі району, села, селища, міста, району в місті не тягне припинення прав власності й користування цими ділянками. Правовий режим таких ділянок можна змінити тільки у разі їх вилучення (викупу), що відбувається відповідно до норм Земельного кодексу України. Проектні матеріали з установаження (зміни) меж адміністративно-територіальних утворень мають містити:

- 1) ситуаційний план — план розміщення муніципального утворення;
- 2) кадастровий план — план стану використання земель у межах адміністративно-територіального утворення;
- 3) проектний план меж адміністративно-територіального утворення;
- 4) текстову частину з обґрунтуванням встановлення або зміни меж адміністративно-територіального утворення, з їх описом і висновками погодження меж суміжних утворень.

На кадастровому плані показують:

- існуючі межі утворення і склад земель за функціональним використанням;
- межі земельних ділянок юридичних і фізичних осіб;

- межі земель комунальної і державної власності;
- межі земель транспорту;
- межі земель промисловості, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення;
- межі земель лісового і водного фондів;
- межі земель сільськогосподарського призначення;
- межі земель природно-заповідного, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

На плані наводять експлікації існуючого використання земель. На проектному плані меж адміністративно-територіального утворення показують:

- існуючі межі адміністративно-територіальних утворень і склад їх земель за функціональним використанням;
- межі земель різного функціонального використання, які передбачається вносити до складу земель утворення;
- межі резервних територій різного призначення;
- проектні межі адміністративно-територіального утворення.

На плані наводять експлікацію земель. Він ілюмінується фарбами.

У текстовій частині проекту зазначають:

- а) загальні дані про адміністративне утворення, експлікації існуючого використання земель у розрізі землекористувань і угідь;
- б) перелік населених пунктів, внесених у межі утворення, перелік землеволодінь і землекористувань, чисельність населення;
- в) основні напрями територіальних зон, баланс земель, дані про і проектні пропозиції, які впливають на територіальний розвиток і раціоналізацію структури землекористування;
- г) проектні рішення щодо меж адміністративного утворення у розрізі землекористувань і угідь, експлікації земель, які зараховують до складу території утворення;
- г) результати місцевого референдуму або сходки громадян за потреби;
- д) економіко-екологічне обґрунтування меж адміністративно-територіального утворення;
- ж) опис меж утворення.

Проект з установлення або зміни меж адміністративно-територіального утворення після розгляду в установленому законодавством порядку затверджується і виноситься в натуру (на місцевість).

Тема 8. Розроблення пропозицій щодо вдосконалення розподілу й організації раціонального використання земель

1. Удосконалення міжгалузевого розподілу земель району на перспективу
2. Виділення територіальних зон з особливим правовим режимом використання й особливо цінних земель

1. Удосконалення міжгалузевого розподілу земель району на перспективу

Розроблення пропозицій щодо удосконалення розподілу й організації раціонального використання земель району має передбачати розв'язання таких основних питань:

- 1) удосконалення міжгалузевого розподілу земель на перспективу;
- 2) удосконалення системи землеволодінь і землекорнотувань району;
- 3) удосконалення організації раціонального використання земель, наданих для несільськогосподарських потреб.

При розробленні пропозицій щодо удосконалення розподілу і використання земель району основним є удосконалення міжгалузевого (цільового) розподілу земель на перспективу.

Удосконалення міжгалузевого розподілу земель району передбачає:

- ◆ усунення недоліків у цільовому (галузевому) розподілі земель;
- ◆ приведення земельно-ресурсної бази різних галузей економіки району у відповідність з перспективами розвитку їх виробництва і галузевої придатності земель;
- ◆ досягнення оптимальних пропорцій між забезпеченістю земельними ділянками з наявністю і розміщенням трудових ресурсів, матеріально-технічними й інвестиційними можливостями;
- ◆ створення передумов для стабілізації екологічної обстановки й охорони земель.

Міжгалузевий розподіл земель району на перспективу має вдосконалюватися на основі намічених схеми землеустрою території регіону і концепції розвитку району, його місця і ролі в соціально-економічному розвитку регіону з урахуванням:

- ◆ місця розміщення району, його забезпеченості паливно-енергетичними, водними та іншими ресурсами і транспортними зв'язками;
- ◆ сформованої виробничо-галузевої спеціалізації підприємств району;

- ◆ забезпеченості трудовими ресурсами та їх розміщення;
- ◆ наявності та якісного складу земельних угідь і їх придатності для розвитку галузей економіки й виробництва сільськогосподарської продукції;
- ◆ фактичної забезпеченості підприємств, організацій, поселень, громадян району земельними ресурсами і рівня їх раціонального використання;
- ◆ стану й охорони земель на території району.

Потреби в земельних ресурсах різних галузей економіки району в цілому і по суб'єктах, що господарюють, визначають на основі встановленої при проведенні підготовчих робіт наявності фактичного використання підприємствами, організаціями, установами, наявних у їх власності і користуванні земель, перспектив їх розвитку і розміщення, перспективні потреби в землі з урахуванням відповідних нормативів містобудівної, землепорядної та іншої проектною документації, затвердженої у встановленому порядку.

Удосконалюючи міжгалузевий розподіл земель, проектні пропозиції слід приймати з урахуванням відповідності фактичного використання земель їх цільовому призначенню і вишукування внутрішніх можливостей для будівництва об'єктів промисловості та іншого спеціального призначення. Можливі варіанти перерозподілу земель усередині галузей.

По галузях економіки землі розподіляються в межах належності цих земель до категорій земель.

Оскільки основним резервом земель для несільськогосподарських галузей є землі сільськогосподарського призначення і землі лісового фонду, при розробленні схеми землеустрою потрібно насамперед розглядати потреби в земельних ділянках несільськогосподарських галузей.

Потреба в землях для розвитку міст і сільських поселень визначається на основі генеральних планів міських і сільських поселень, проектів планування і забудови, проектів меж міських і сільських поселень, матеріалів землеустрою, а якщо їх немає, то на основі розрахунків з урахуванням фактичної, установленої при проведенні підготовчих робіт питомої землезабезпеченості і щільності забудови на землях поселень, наявності резервів вільних земель та інвестиційних можливостей громадян і юридичних осіб, органів державної влади й органів місцевого самоврядування. При розв'язанні цих питань:

- ◆ встановлюють або коригують межу поселень;
- ◆ визначають місце розташування масивів земель, потрібних для розширення особистих селянських господарств, під городи, для сінокосіння, випасання худоби та інших потреб громадян за межами поселень;

- ◆ установлюють місце розташування і розміри земельних ділянок, призначених для розширення індивідуальної забудови;
- ◆ визначають межі, площі і склад угідь територій, які намічаються для можливого розширення поселень за рахунок земель інших категорій;
- ◆ уточнюють площі, що перебувають у комунальній власності в межах і поза межами поселень;
- ◆ визначають місце розташування, площі і межі земельних ділянок, призначених для розширення особистих селянських господарств за рахунок земельних часток (паїв).

У разі потреби і наявності рішень відповідних державних органів, установлюють приміські зони, до складу яких входять землі, що розміщуються поза межами міських поселень, які становлять з містом єдину соціальну, природну і господарську територію і не входять до складу земель інших поселень. При цьому виділяють території сільськогосподарського виробництва, зони відпочинку населення, резервні землі для розвитку міст.

Загальна потреба в землях для розвитку міст і сільських поселень має встановлюватися на основі відповідних розрахунків потреби в землі для індивідуального житлового будівництва, розширення особистих селянських господарств, городництва, випасання худоби, сінокосіння та інших потреб.

До земель особливо охоронних територій і об'єктів належать такі землі:

- ◆ особливо охоронних природних територій, у тому числі лікувально-оздоровчих місцевостей і курортів;
- ◆ природоохоронного призначення;
- ◆ рекреаційного призначення;
- ◆ історико-культурного призначення;
- ◆ інші особливо цінні землі відповідно до Земельного кодексу України.

Площі земель особливо охоронних територій визначають на основі наявних відповідних схем і проектів їх створення або розширення. Крім того, можна також розробляти пропозиції щодо належності тієї чи іншої території для створення або внесення додаткових площ до складу існуючих державних природних заповідників, національних парків, природних парків, об'єктів культурної спадщини та інших особливо охоронних об'єктів.

При цьому площі земель особливо охоронних територій установлюють з урахуванням екологічної доцільності, а також потреби району в розв'язанні соціально-економічних, оздоровчих, рекреаційних, історико-культурних і природоохоронних завдань. При вирішенні таких завдань ураховують також

національні, історичні та інші традиції населення, зокрема не тільки населення, яке проживає на цій території, а й усього суспільства.

З метою створення нових і розширення існуючих земель особливо охоронних територій можуть бути передбачені пропозиції щодо резервування земель, які передбачається оголосити землями особливо охоронних територій, з наступним вилученням таких земель, у тому числі через викуп, і щодо обмеження на них господарської діяльності.

Межі земель існуючих особливо охоронних територій та їхні охоронні зони встановлюють (уточнюють) на підставі затверджених у встановленому порядку проєктів формування конкретних об'єктів цих територій.

Межі і площі резервованих земель для новосформованих особливо охоронних територій і особливо цінних земель встановлюють, виходячи з конкретних умов з урахуванням пропозицій комплексних схем охорони природи, схеми землеустрою району, даних товариств з охорони природи, краєзнавчих музеїв, відомчих інспекцій (водної, санітарно-епідеміологічної та ін.).

2. Виділення територіальних зон з особливим правовим режимом використання й особливо цінних земель

Відповідно до Земельного кодексу України, з метою захисту земель особливо охоронних природних територій від несприятливих антропогенних впливів, збереження сприятливих санітарних і екологічних умов на землях територій лікувально-оздоровчих місцевостей і курортів, збереження історичного, ландшафтного і містобудівного середовища об'єктів культурної спадщини, гарантування безпеки населення і створення необхідних умов для функціонування й експлуатації об'єктів промисловості, енергетики, транспорту, зв'язку, джерел водопостачання, різних комунікацій та інших об'єктів можна встановлювати територіальні зони (охоронні зони або округи, округи санітарної (гірничо-санітарної) охорони, зони охорони об'єктів культурної спадщини) з особливим правовим режимом використання земель.

Земельні ділянки, внесені до складу таких зон, у власників земельних ділянок, землекористувачів, землевласників і орендарів не вилучаються, але в їхніх межах вводиться особливий режим їх використання, що обмежує або забороняє ті види діяльності, які несумісні з цілями встановлення зон.

До особливо цінних земель крім цінних ґрунтів належать землі, у межах яких розміщені природні об'єкти і об'єкти культурної спадщини, які є

особливою науковою, історико-культурною цінністю (типові або рідкісні ландшафти, культурні ландшафти, рослинних угруповань, тваринних організмів, рідкісні геологічні утворення, земельні ділянки, призначені для здійснення діяльності науково-дослідної організації).

На власників таких земельних ділянок, землекористувачів (землевласників і орендарів) покладаються обов'язки щодо їх збереження.

При складанні схеми землеустрою району мають бути виявлені всі територіальні зони з особливим правовим режимом використання земель і особливо цінні землі, визначене місце розташування, межі і площі, встановлені відповідним режимом використання цих земель.

Межі територіальних зон визначаються на основі проектно-технічної документації на будівництво відповідних об'єктів (далі режимоутворювальні об'єкти) або відповідно до затверджених встановленим порядком норм. При цьому рекомендується використовувати карти обмежень і обтяжень у використанні земель адміністративно-територіальних утворень, матеріали виконавчих зйомок будівництва різних режимоутворювальних об'єктів, проект землеустрою і планування населених місць та інші матеріали, що мають інформацію про режимоутворювальні об'єкти і зони з особливим правовим режимом використання земель.

Щоб установити межі територіальних зон з особливим правовим режимом використання земель на основі нормативів, слід спочатку визначити місце розташування режимоутворювальних об'єктів, їх конструкції, параметри (потужності), способи прокладання, схеми розташування тощо і з урахуванням цих чинників розрахувати параметри зон і встановити їхні межі.

«Точки відліку» для встановлення меж зон режимоутворювальних об'єктів вибирають відповідно до правил, визначених відповідними нормативними актами.

Місце розташування режимоутворювальних об'єктів та їхніх територіальних зон зображують на планово-картографічних матеріалах, обчислюють площі зон у розрізі землекористування району, складають реєстр режимоутворювальних об'єктів і зон з особливим режимом використання земель і експлікацію земель, внесених до складу територіальних зон з особливим режимом використання земель.

Тема 9. Удосконалення системи землеволодінь і землекористувань

1. Характеристика системи землеволодінь і землекористувань та тенденції її розвитку
2. Створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань сільськогосподарського призначення
3. Усунення недоліків у розміщенні існуючих землеволодінь і землекористувань сільськогосподарського призначення

1. Характеристика системи землеволодінь і землекористувань та тенденції її розвитку

Аналізуючи сформовану систему землеволодінь і землекористувань в адміністративному районі, слід установити, як змінився кількісний склад землеволодінь і землекористувань несільськогосподарських і сільськогосподарських галузей.

Оскільки земельну реформу проводили переважно на землях сільськогосподарського призначення, найбільші зміни відбулися в землекористуванні великих сільськогосподарських підприємств. Тому доцільно показати динаміку зміни їх організаційно-правових форм господарювання і форм власності за період після 2000 р. Водночас показується процес розвитку фермерських господарств, особистого підсобного господарства, садівництва, городництва, їхні середні розміри, відповідність розмірів фермерських господарств їх спеціалізації і вимогам рентабельної діяльності.

Крім цього, потрібно проаналізувати територіальне розміщення селянських і фермерських господарств, садово-городніх кооперативів землеволодінь і землекористувань великих сільськогосподарських підприємств, наявність і характер недоліків у територіальному розміщенні землеволодінь і землекористувань.

При аналізі тенденцій, що складаються, у формуванні систем землеволодінь і землекористувань слід вивчити розвиток земельних відносин у великих сільськогосподарських підприємствах створення на їхній основі нових виробничих структур, відношення до земельних часток (паїв), наявність заявок на вихід зі складу сільськогосподарських організацій і організацію селянських або фермерських господарств, тенденції в розвитку садівництва, городництва, особистих підсобних господарств тощо.

На підставі аналізу існуючої системи землеволодінь і землекористувань оцінюють:

- ◆ вплив територіального розміщення землеволодінь і землекористувань, у тому числі сільськогосподарських підприємств, селянських, фермерських та інших господарств, що виробляють продукцію і обслуговують підприємства, на рівень розвитку економіки району, зокрема сільськогосподарського виробництва, використання природного і виробничого потенціалу земель та інших природних ресурсів;
- ◆ відповідність розмірів, структури і складу угідь землеволодінь і землекористувань несільськогосподарського і сільськогосподарського призначення їх спеціалізації;
- ◆ недоліки у землекористуванні, стан внутрішньогосподарської організації території і вплив цих чинників на використання земель;
- ◆ відповідність сформованої організації території району завданням і перспективам розвитку економіки, у тому числі сільськогосподарського виробництва, створення сприятливих умов для праці і відпочинку населення та дотримання природоохоронних вимог.

Водночас можна навести додаткові таблиці, що характеризують процес перерозподілу земель і формування системи землеволодінь і землекористувань і відобразити в них динаміку.

2. Створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань сільськогосподарського призначення

Створення нових землеволодінь і землекористувань сільськогосподарського призначення пов'язане, як правило, зі зміною організаційно-правових форм сільськогосподарських підприємств, їх реорганізацією (злиття, приєднання, поділ, виділення, перетворення), виділенням зі складу земель сільськогосподарських підприємств земельних ділянок для створення селянських або фермерських господарств, розширення особистих підсобних господарств, організацією підсобних сільських господарств підприємств і організацій, формуванням міжгосподарських і агропромислових підприємств тощо.

При розробленні пропозицій щодо створення нових і упорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань сільськогосподарського призначення встановлюють і враховують наявність, розміщення і площі масивів земель, які сільськогосподарські підприємства використовують на різному праві, зокрема:

- 1) наявність, розміщення і площі земельних масивів, що є власністю сільськогосподарського підприємства як юридичної особи;
- 2) наявність, розміщення і площі земельних ділянок сільськогосподарських угідь, що перебувають у власності громадян, і форми їх використання сільськогосподарським підприємством;
- 3) наявність, розміщення і площі земельних ділянок, орендованих в органів місцевого самоврядування;
- 4) правовий статус несільськогосподарських угідь і земельних ділянок, зайнятих об'єктами нерухомості.

У разі потреби виділення земельних масивів для організації селянських або фермерських господарств за рахунок земельних часток (паїв) намічаються земельні масиви першочергового вилучення.

При розробленні проектних пропозицій слід урахувувати можливі випадки створення нових і вдосконалення існуючих землеволодінь і землекористувань сільськогосподарського призначення і певним чином обґрунтувати їх доцільність. При цьому має забезпечуватися екологічна і територіальна стабільність землеволодінь і землекористувань, компактність, транспортна доступність, відповідність їхніх розмірів і якості земель планованій спеціалізації та іншим вимогам, пропонованим до формування землеволодінь і землекористувань сільськогосподарського призначення.

У схемі землеустрою розглядають питання необхідності організації міжгосподарських і агропромислових підприємств, що обґрунтовуються доцільністю збільшення виробництва продукції передусім на основі міжгосподарської кооперації, а не тільки внаслідок збільшення розміру земельної території.

Формування земельних масивів міжгосподарських підприємств полягає у виборі сільськогосподарських підприємств, землеволодінь і землекористувань, які доцільно внести до складу єдиного масиву підприємства. Це слід зробити з урахуванням їх взаємного розташування, внутрішньої структури розміщення виробничих центрів, спеціалізації, економічної і технічної ролі кожного учасника організації підприємства.

Основою розміщення земельних масивів міжгосподарських підприємств є економічні й соціальні взаємозв'язки району. Земельний масив міжгосподарського підприємства не завжди може бути землеволодінням або землекористуванням у звичайному розумінні. Він може

формуватися об'єднанням земельних ділянок, які виділяються сільськогосподарським підприємствам, як правило, для одного виду діяльності: кормовиробництва, садівництва, овочівництва, виробництва якогось одного виду тваринницької продукції тощо.

Проектовані заходи щодо створення нових і удосконалення існуючих землеволодінь і землекористувань відображають у відповідних таблицях.

3. Усунення недоліків у розміщенні існуючих землеволодінь і землекористувань сільськогосподарського призначення

До недоліків сучасного землеволодіння і землекористування належать:

- ◆ нераціональний розмір землеволодінь, землекористувань — невідповідність площі земель спеціалізації, наявності робочої сили, матеріальних ресурсів тощо;
- ◆ нераціональна структура угідь у складі землеволодінь, землекористувань — невідповідність складу земель і співвідношення угідь спеціалізації, складу і розмірам галузей організації;
- ◆ черезсмужжя — розчленованість землеволодіння, землекористування на кілька відособлених ділянок, розділених одна від одної землями інших землеволодінь і землекористувань, а також «живими» урочищами, важкодоступними і незручними у використанні;
- ◆ вкраплення — розміщення всередині землеволодіння, землекористування земельних ділянок інших організацій, підприємств, установ;
- ◆ далекоземелля — велика віддаленість частини земель від садибних і виробничих центрів організації;
- ◆ ламаність меж і вклинювання;
- ◆ екологічно небезпечне розміщення меж землеволодіння, землекористування, тобто не погоджене з рельєфом та іншими природними чинниками, що створює умови для розвитку ерозійних процесів та інших негативних впливів у розміщенні меж.

Критерієм для встановлення недоліків землеволодіння, землекористування і приводом для їх усунення є не зовнішні ознаки (обрису земельного масиву), а їх негативний вплив на виробничу діяльність суб'єктів, що господарюють, і використання землі.

Усунення недоліків — складний і недостатньо активно реалізований захід. Тому, розробляючи проектні пропозиції щодо усунення недоліків, потрібно встановити наявність актуальної необхідності проведення цих заходів з

урахуванням реальності їх здійснення, особливо протягом розрахункового періоду.

Недоліки можна усунути такими основними способами:

- 1) обміном рівновеликими і рівноцінними ділянками землі між землеволодіннями і землекористуваннями;
- 2) обміном нерівновеликими і нерівноцінними ділянками;
- 3) передачею земель від одного землеволодіння і землекористування до іншого без компенсації або з компенсацією;
- 4) реорганізацією землеволодінь і землекористувань. Пропозиції щодо усунення недоліків у землеволодінні і землекористуванні можна відобразити за формою відповідних таблиць.

Тема 10. Організація території сільськогосподарських підприємств

1. Оптимізація структури земельних угідь
2. Установлення площ і розміщення земельних ділянок, які використовують сільськогосподарські підприємства на різному праві

1. Оптимізація структури земельних угідь

Розв'язання завдань оптимізації структури земельних угідь в агроландшафтах в екологічному плані полягає у збільшенні частки середовищестабілізуювальних угідь, які визначають стійкість ландшафту, тобто збільшення площ, зайнятих лісовими насадженнями, пасовищами, сіножатями, багаторічними травами тощо, з одночасним скороченням площі деградованих і малопродуктивних орних земель.

Склад і співвідношення угідь — головні показники стану ландшафту, які визначають його стійкість. З наукового погляду некоректно ставити завдання щодо розв'язання співвідношення з тісно фіксованими цифрами кількості того або іншого виду угідь, оскільки різною часткою Головні вплив на склад і площі угідь мають природні особливості території, відмінності окремих ділянок за вмістом поживних речовин, водним й тепловим режимами, що допускає диференційований підхід до встановлення структури угідь. Тому склад і співвідношення угідь потрібно встановлювати не в цілому по господарствах, а в межах типів ландшафту і водозборів. Оптимізація структури земельних угідь здійснюється на основі проведених робіт з еколого-ландшафтного районування,

еколого-економічного оцінювання придатності земель і агроекологічного зонування території.

Структура земельних угідь оптимізується в порядку розроблення заходів щодо трансформації угідь. Угіддя трансформуються на основі зіставлення якісної характеристики земель з вимогами щодо якості земель при встановленні видів сільськогосподарських угідь. Передусім розв'язують питання використання деградованих сільськогосподарських угідь і земель, забруднених токсичними промисловими відходами і радіоактивними речовинами. Ці угіддя і землі, як правило, передбачають законсервувати.

Консервація земель — це тимчасове вилучення їх з господарського обігу на визначений період часу, за який здійснюють заходи, що забезпечують відновлення (реабілітацію) земель, які зазнали деградації, забруднення, зараження, засмічення або інших негативних (шкідливих) впливів.

Деградованими визнають землі, на яких у результаті антропогенної діяльності або природних чинників відбуваються стійкі негативні процеси зміни стану властивостей ґрунтів.

Забрудненими визнають землі, на поверхні й у ґрунті яких унаслідок впливу сільськогосподарського і промислового виробництва, міст та перенесенням «атмосфера — ґрунт» утворюються нові компоненти: накопичуються пестициди, важкі метали, інші хімічні речовини і радіонукліди.

Біогенно забрудненими вважають землі, на яких поширені паразитичні мікроорганізми, віруси, гриби та інші біологічні речовини, що забруднюють ґрунт і, отже, негативно впливають на людину і сільськогосподарських тварин.

Зараженими визнають території, на яких поширені бактеріально-паразитичні й карантинні шкідники і хвороби рослин.

Захаращеними є землі, які засмічуються викинутими предметами, харчовими і побутовими викидами, великоуламковими відходами виробничої діяльності і транспорту та ін.

Консервації підлягають:

- ◆ сільськогосподарські угіддя, які значною мірою зазнають водної і вітрової ерозії ґрунтів, підтоплення, заболочування, вторинного засолення, опустелювання земель, що осідають унаслідок видобутку корисних копалин або інших втручань людини;
- ◆ пасовища з порушеним ґрунтово-рослинним покривом, антропогенно порушені землі у випадках, коли використання їх за цільовим призначенням із зазначеними ознаками деградації призводить до подальшого розвитку

негативних процесів, погіршення стану ґрунтів, екологічної обстановки і впливу на здоров'я людини;

- ◆ землі, забруднені токсичними хімічними речовинами, відкладеннями важких металів, радіоактивними речовинами понад гранично допустиму норму;
- ◆ землі, що зазнають біогенного забруднення в кількостях понад гранично допустиму концентрацію мікроорганізмів;
- ◆ землі, захаращені промисловими відходами, іншими речовинами, що забруднюють ґрунт, на якому не забезпечується виробництво продукції, що відповідає встановленим законодавством вимогам;
- ◆ землі, заражені бактеріально-паразитичними і карантинними шкідниками і хворобами рослин у недопустимих межах.

Щоб оцінити стан ґрунту з метою охорони здоров'я людини і навколишнього природного середовища, використовують затверджені в установленому порядку нормативи гранично допустимих концентрацій шкідливих речовин, шкідливих мікроорганізмів та інших біологічних речовин, які забруднюють ґрунт.

Вибір земельних ділянок, що підлягають консервації, з вилученням їх із обігу і підготовка пропозицій щодо необхідності відновлення деградованих, забруднених і заражених земель, а також перевірку відповідності ґрунту екологічним нормативам здійснюють на основі матеріалів ґрунтових, геоботанічних, агрохімічних, фітосані-тарних, еколого-токсикологічних і радіологічних обстежень, проведених відповідно до затверджених методик. Для вирощування екологічно чистої продукції виконують сертифікацію земель (ґрунтів) за ДСТУ 46.075-2004.

У процесі проведення аналізу матеріалів обстежень з виявлення деградованих, забруднених і заражених земель установлюють їх місце розташування, площу, склад угідь, типи і ступінь деградації, забруднення і зараження земель на час їх виявлення, а також перевіряють відповідність ґрунту екологічним нормативам.

Водночас установлюють динаміку змін якісного стану земель за останні 5—10 років, виявляють причини, які призвели до деградації, забруднення і зараження земель, джерела забруднення і зараження.

Характеризуючи забруднення або зараження, установлюють також їхню первинність або багаторазовість, масштабність (локальне, регіональне, глобальне), регулярність цих явищ.

За результатами проведених робіт складають відповідні карти, картограми, таблиці й відомості аналізів за видами і ступенем деградації, забруднення і зараження земель, відповідності ґрунту екологічним вимогам, зведену експлікацію земель із зазначенням структури, ступеня і площ деградованих, забруднених і заражених земель, динаміку їхніх змін, а також розробляють пропозиції щодо доцільності відновлення (реабілітації) і подальшого використання цих земель.

Залежно від походження, масштабності, площі і ступеня деградації, забруднення і зараженості земель, способу їх відновлення і доцільного подальшого цільового використання у схемі можна розробляти такі пропозиції:

- ◆ введення спеціального режиму використання земель;
- ◆ зміни цільового призначення земель і переведення їх в іншу категорію;
- ◆ консервації і тимчасового вилучення земель із обігу на рекомендований термін консервації і переліку заходів щодо реабілітації деградованих, забруднених і заражених земель.

Зміна цільового призначення земель і переведення їх в інші категорії внаслідок неможливості їх використання в господарському обігу мають відбуватися до вилучення таких земель у встановленому законодавством порядку з відшкодуванням збитків, заподіяних погіршенням якості земель, ураховуючи упущену вигоду.

При цьому вивчають можливості компенсації власникам земель, землевласникам і землекористувачам вилучених деградованих, забруднених і заражених земель з метою переведення їх в інші категорії за рахунок наявних фондів перерозподілу земель.

Землі, вилучені з обігу в результаті консервації, зберігаються за власниками землі, землекористувачами, землевласниками.

При підготовці переліку заходів щодо реабілітації деградованих, забруднених і заражених земель потрібно враховувати:

- ◆ комплекс заходів, який має забезпечити зниження рівня або усунення, запобігання впливу антропогенних або природних чинників, що спричиняють деградацію, забруднення і зараження земель, повернення земель для ефективного господарського використання і максимальну віддачу бюджетних засобів, створення умов для виробництва продукції, що відповідає чинним вимогам щодо вмісту шкідливих речовин;
- ◆ готовність суб'єктів, які господарюють, до ефективного використання відновлюваних земель;

- ◆ оцінювання технічної можливості й екологічної безпеки проведення робіт, пов'язаних з поліпшенням земель і підвищенням родючості ґрунтів;
- ◆ можливість установа стимулюючих заходів державної підтримки суб'єктам, які господарюють, що забезпечує відновлення земель і підвищення родючості ґрунтів;
- ◆ можливість (необхідність) застосування штрафних санкцій і позбавлення державної підтримки відповідно до законодавства у разі недотримання вимог земельного, екологічного законодавства і регламентів використання земель, передбачених проектами землеустрою;
- ◆ можливість стягування плати із суб'єктів, які господарюють, за негативний вплив на землю, а також виконання ними заходів щодо відновлення деградованих, забруднених і заражених земель і відшкодування заподіяної шкоди.

Господарське відновлення потенціалу деградованих, забруднених і заражених земель можна здійснювати проведенням агротехнічних, агрохімічних, фітосанітарних, протиерозійних, культуртехнічних та інших заходів. Якщо не можна відновити потенціал деградованих, забруднених і заражених земель і використовувати їх у колишній ролі, то допускається трансформація сільськогосподарських угідь, у тому числі переведенням малопродуктивної ріллі в інші сільськогосподарські угіддя, а також виділенням земель для створення захисних лісових насаджень, під прибережні водоохоронні смуги тощо.

Терміни консервації земель з вилученням їх з обігу встановлюють залежно від інтервалу часу, за який проводять роботи, пов'язані з відновленням земель і підвищенням родючості ґрунтів, видів меліорації, наявності матеріально-технічних і фінансових ресурсів, інших чинників, що впливають на період виконання робіт.

При оптимізації структури земельних угідь виведення з обігу орних земель, незалежно від їх якості, зумовлюється їхнім місцем розміщення. Наприклад, якщо вони розташовані в заплаві, на днищах балок і у водопровідних балках, то орні землі переводять в інші сільськогосподарські угіддя.

На території, пов'язаній з акваторіями річок, озер, водойм та інших поверхневих водних об'єктів, виділяють водоохоронні зони, на яких установають спеціальний режим господарського або іншого виду діяльності з метою запобігання забрудненню, засміченню, замуленню і виснаженню водних

об'єктів, а також збереження середовища проживання тваринного і рослинного світу.

У межах водоохоронних зон виділяються прибережні захисні смуги, що, як правило, мають бути зайняті деревинно-чагарниковою рослинністю. Непридатну для сільськогосподарських угідь ріллю (вміст гумусу менше ніж 1 %, фізичної глини — менш як 15 %, поглиненого натрію — понад 15 мг-екв) можна використовувати для створення лісонасаджень.

Непридатну для сільськогосподарських угідь і лісонасаджень ріллю переводять в інші угіддя відповідно до їх стану.

При встановленні оптимальної структури угідь розглядають питання меліорації земель, яку проводять з метою підвищення продуктивності і стійкості землеробства, забезпечення гарантованого виробництва сільськогосподарської продукції на основі збереження і підвищення родючості земель, а також створення необхідних умов для залучення в сільськогосподарський обіг земель, які не використовуються і мало використовуються, і формування раціональної структури земельних угідь.

Склад і площі угідь установлюють на основі екологічно стабільних ландшафтів. При визначенні складу і площ угідь використовують отримані в процесі підготовчих робіт, землевпорядного обстеження, агроекологічного оцінювання земель і агроекологічного зонування території дані з оцінювання сільськогосподарської придатності земель під різні угіддя, їх відповідність агроекологічним групам і класам земель.

Перехід до наміченого складу і площ угідь здійснюється за рахунок проведення таких заходів, які дають змогу здійснити консервацію ландшафту для відновлення його природного режиму.

Крім спеціалізованих мікрозаповідників, послаблювальну роль відіграватимуть лісосмуги, залужені днища балок, наявні масиви лісу і чагарників.

Міграційні коридори створюються зі смуг сіяних сіножатей, які розміщують уздовж найкоротіших шляхів міграції тварин з мікрозаповідників у систему залужених балкових знижень, у лісові масиви, їхні межі сполучають з лісосмугами, ділянками природних кормових угідь, балками. Міграційні коридори потрібні для створення замкнутого простору на території землекористування для проживання диких тварин і птахів. Оптимальна ширина коридору має становити 10 — 20 м. Рекомендації щодо оптимізації структури земельних угідь є попередніми. Остаточне рішення про трансформацію угідь і

встановлення структури земельних угідь ухвалюють після розміщення виробничих центрів, проектування інженерної об-лаштуваності території, у процесі організації угідь.

2. Установлення площ і розміщення земельних ділянок, які використовують сільськогосподарські підприємства на різному праві

У результаті реорганізації сільськогосподарських підприємств і приватизації їхніх земель члени колективів таких підприємств стали власниками земельних часток (паїв), якими вони мають право розпоряджатися на свій розсуд. Надалі, у процесі реалізації своїх прав, власники земельних часток (паїв) можуть передати їх у статутний капітал, оренду, продати, подарувати сільськогосподарській організації тощо. Тому нині сільськогосподарські підприємства використовують земельні ділянки на різних правових підставах: перебувають у їхній власності як юридичних осіб, орендують у органів місцевого самоврядування, передають в оренду на різних умовах власникам земельних часток (паїв).

Ця обставина може визначати умови організації території сільськогосподарських підприємств і стабільність землекористування. Тому, складаючи схему землеустрою, потрібно встановити площі й розміщення земельних масивів, які використовують сільськогосподарські підприємства на різному праві, і з урахуванням цього розробляти проектні пропозиції щодо організації їх території.

Установлення площ і розміщення земельних ділянок, які використовують сільськогосподарські підприємства на різному праві, проводять з метою формування стабільних меж площ земельних ділянок, які планується використати протягом розрахункового і прогнозного періоду.

При встановленні площ і розміщенні земельних масивів, які використовують сільськогосподарські організації на різному праві, передбачають вирішення таких основних питань:

- ◆ формування і розміщення земельних масивів, які є власністю сільськогосподарських підприємств як юридичних осіб;
- ◆ визначення площ і розміщення земельних масивів сільськогосподарських угідь, що перебувають у власності громадян, і форми їх використання сільськогосподарським підприємством;
- ◆ установлення площ і розміщення земельних ділянок, орендованих у органів місцевого самоврядування;

- ◆ передача у власність несільськогосподарських угідь;
- ◆ передача у власність земельних ділянок, зайнятих об'єктами нерухомості.

Формування і розміщення масивів земель, які є власністю юридичної особи, визначатиметься характером і компетенцією господарства як юридичної особи і членів колективу як співзасновників організації і власників певної ділянки землі, умовами, на яких сільськогосподарські підприємства використовують земельні частки (паї) громадян, межами прав громадян щодо розпорядження своєю земельною часткою (паєм).

На підставі аналізу фактичного використання земельних часток, проведеного під час підготовчих робіт, установлюють площу сільськогосподарських угідь, що є власністю сільськогосподарського підприємства як юридичної особи, тобто площу земельних часток, внесених у статутний (складовий) капітал або пайовий фонд підприємства, які викуплені у власність сільськогосподарським підприємством і не підлягають поділу на земельні частки, подаровані сільськогосподарському підприємству, зараховані у неподільний фонд.

Ці земельні ділянки доцільно сформувати і розмістити єдиним масивом з урахуванням економічної і господарської доцільності (розміщення тваринницьких ферм, виробничих центрів, місця проживання членів — учасників сільськогосподарського підприємства, ринків збуту продукції, транспортних магістралей тощо).

Сформований земельний масив буде ядром наступної виробничої діяльності підприємства, що забезпечує його стійке функціонування, наприклад у разі припинення орендних відносин з орендодавцями, виходу окремих учасників зі складу організації.

Земельні ділянки, що перебувають у власності громадян, слід розміщувати з урахуванням сформованих форм правових взаємин власників земельних часток із сільськогосподарським підприємством, розміром земельних угідь, переданих для використання сільськогосподарському підприємству на тому або іншому праві, місця проживання громадян певних груп з урахуванням створення стабільних компактних масивів сільськогосподарських угідь, господарської доцільності й волевиявлення власників земельних часток, їхніх намірів щодо подальшого використання своєї землі.

Єдиним масивом доцільно формувати земельні ділянки, що відповідають земельним часткам, право користування якими внесено в статутний (складовий) капітал організації. Ці земельні ділянки потрібно розміщувати компактно із

земельним масивом сільськогосподарських угідь, що перебувають у власності сільськогосподарського підприємства.

Розміщення сільськогосподарських угідь, які використовує сільськогосподарська організація на умовах оренди і ренти, слід планувати з урахуванням термінів оренди.

При розробленні проектних пропозицій потрібно також вивчати і враховувати побажання власників земельних часток щодо розпорядження ними після закінчення терміну правових відносин із сільськогосподарським підприємством, тобто прагнення організувати селянське або фермерське господарство, розширити особисте тощо.

Якщо до моменту розроблення схеми виникає потреба у виділенні земельних ділянок для організації селянських чи фермерських господарств або розширення особистих господарств власників земельних часток, то в схемі потрібно передбачити виділення земельних ділянок для наділення землею громадян, які виходять зі складу сільськогосподарських підприємств, і розширення особистих господарств.

За наявності в складі землекористування сільськогосподарських угідь, переданих у процесі приватизації земель органами місцевого самоврядування в користування або оренду сільськогосподарської організації, слід визначити місце розташування цих земельних ділянок з урахуванням установлених термінів оренди.

Якщо у складі землекористування є фонд перерозподілу земель, то потрібно також визначити його площу і місце розташування з урахуванням цільового призначення фонду.

Межі земельних масивів, які сформовані на різному праві, потрібно встановлювати з урахуванням їх компактного розміщення, збереження і відновлення природних ландшафтів, природоохоронних вимог, збереження і підвищення родючості ґрунтів, по можливості, поєднувати з існуючими межами сівозмінних масивів і полів, з чітко вираженими на місцевості природними і штучними межами.

Несільськогосподарські угіддя можна передавати одночасно з передачею сільськогосподарських угідь або додатково до наявних.

Земельні угіддя, які раніше вилучені із сільськогосподарського використання, можна передавати у власність громадянам за умови фінансування ними не менше ніж 50 % вартості робіт, пов'язаних з освоєнням цих земель для виробництва сільськогосподарської продукції. Конкретні частки участі у

фінансуванні робіт з освоєння земель для виробництва сільськогосподарської продукції встановлюють на підставі договору між власником земельної ділянки й органом місцевого самоврядування.

Конкретні види і розміри площі несільськогосподарських угідь, що можуть бути передані у власність громадянам, установлюють органи державної влади.

Несільськогосподарські угіддя передають у власність з урахуванням побажань громадян і юридичних осіб, яким ці угіддя передаються, розміщення їх продуктивних земель, побажань суміжних землекористувачів, природно-екологічного значення і доцільного господарського використання цих земель, створення територіальних умов для формування компактного і раціонального землекористування.

При цьому повинні бути виділені несільськогосподарські угіддя, які мають природоохоронне значення, які потребують визначеного догляду, режиму використання і збереження. До них належать лісосмуги різного призначення, чагарники і дрібнолісся, розташовані у водоохоронних зонах і прибережних смугах малих річок і водойм, болота, а також угіддя, на яких слід проводити заходи щодо недопущення подальшого розвитку негативних природних процесів (піски, яри та ін.).

Передача несільськогосподарських угідь у власність громадянам і юридичним особам не повинна утискати інтереси населення, враховувати інші суспільні інтереси.

У процесі проектування передачі несільськогосподарських угідь у власність розв'язують такі питання:

- ◆ устанавлюють види, межі і площі несільськогосподарських угідь, що підлягають передачі у власність, у тому числі намічаються до освоєння для використання в сільськогосподарському виробництві, внесення до земель запасу, лісового фонду й інших категорій земель, склад громадян і юридичних осіб, яким передаються несільськогосподарські угіддя;
- ◆ розробляють заходи, пов'язані з освоєнням земельних угідь, переданих у власність громадянам і юридичним особам за умови фінансування ними не менше ніж 50 % вартості робіт з освоєння земель;
- ◆ визначають межі земель, на яких встановлюються обмеження в їх використанні й обтяження правами інших осіб.

Пропозиції щодо передачі і використання несільськогосподарських угідь розробляють з урахуванням забезпечення, збереження і відновлення природних ландшафтів і вимог охорони земель.

Межі несільськогосподарських угідь, переданих у власність, доцільно поєднувати з чітко вираженими на місцевості природними і штучними межами — річками, струмками, канавами, дорогами, лісосмугами тощо.

Вкраплені в ділянки продуктивних земель контури несільськогосподарських угідь, як правило, повністю передаються власникам сільськогосподарських підприємств, усередині яких вони розміщуються.

Якщо на суміжні сільськогосподарські угіддя претендують кілька громадян і юридичних осіб, то розподіл між ними може відбуватися пропорційно площі їхніх сільськогосподарських угідь з урахуванням господарської доцільності і взаємної домовленості.

За наявності кількох претендентів на несільськогосподарські угіддя, які намічаються під освоєння для сільськогосподарського виробництва, перевага віддається тим громадянам і юридичним особам, які мають кращі можливості для освоєння цих земель.

Якщо громадяни і юридичні особи не побажали одержати у власність розташовані між ділянками продуктивні землі або несільськогосподарські угіддя, що прилягають до них, їх зараховують до земель запасу, лісового або водного фонду.

Несільськогосподарські угіддя (ліси, ріки, водойми, міжгосподарські дороги, земельні ділянки під об'єктами історії і культури, території суспільного користування тощо), що за своїми природно-екологічними умовами або правовим статусом не можуть бути передані у власність громадянам і юридичним особам, передають до земель відповідних категорій.

Розглядаючи питання про передачу земель, які займають міжгосподарські і внутрішньогосподарські дороги, варто установити їх приналежність, правовий статус, склад об'єктів, які вони обслуговують. Значну частину доріг, розміщених на території міжгосподарських організацій, використовують переважно садівничі товариства та інші організації, які свого часу не оформили земельного відведення і права на їх прокладання. На основі проведеного аналізу вирішують питання їхньої приналежності і правовий статус (передаються у власність сільськогосподарським організаціям, передбачається оформлення матеріалів з вилучення і надання земель відповідним організаціям тощо).

Громадяни, що вийшли із сільськогосподарських підприємств і отримали об'єкти нерухомості у рахунок належних майнових паїв, а також юридичні

особи, утворені цими громадянами, отримують зазначені земельні ділянки у власність безоплатно.

Земельні ділянки під об'єктами нерухомості, право власності на які придбано на інших правомірних підставах, передаються громадянам і юридичним особам у власність за плату.

Розробляючи проектні пропозиції щодо впорядкування землекористування сільськогосподарських підприємств, передача у власність земельних ділянок під об'єктами нерухомості може передбачатися тільки для сільськогосподарських підприємств, оскільки майнові паї всіх власників земельних часток внесені до статутного капіталу сільськогосподарського підприємства.

Якщо в схемі передбачається вихід частини власників земельних часток зі складу підприємства і передача їм будь-яких об'єктів нерухомості, земельні ділянки, зайняті цими об'єктами, можуть бути передані цим громадянам у власність безоплатно.

Межі і площі земельних ділянок під об'єктами нерухомості встановлюють на основі інвентаризації (обстеження) цих об'єктів з урахуванням фактичного функціонального призначення об'єктів, затвердженої проектно-технічної і будівельної документації або норм відведення земель.

Після завершення розроблення всіх розділів схем, визначають економічну ефективність заходів землеустрою та розробляють тех-ніко-економічні показники схеми.

МОДУЛЬ 4. Складання проектів упорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та створення нових

Тема 11. Методологічні основи розроблення проектів упорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань

Створення землеволодінь і землекористувань сільськогосподарських підприємств— це землевпорядні дії, що передбачають складання, розгляд, затвердження проекту і перенесення його в натуру, у результаті яких створюються нові земельні ділянки й оформляються на них правоустановчі документи.

Проект створення землеволодіння або землекористування сільськогосподарського підприємства складається з таких частин:

1. установлення площі землеволодіння або землекористування;
2. розміщення і формування його земельного масиву;
3. розміщення садиби нового господарства;
4. установлення видів і площ угідь у складі землеволодіння або землекористування;
5. розміщення меж землеволодіння або землекористування;
6. визначення режиму й умов (обмежень) у використанні земель;
7. складання схеми внутрішньогосподарської організації території господарства;
8. розроблення вихідних даних для визначення розмірів земельного податку, грошового оцінювання землі та інших економічних показників.

Визначення площі землеволодіння і землекористування. У проекті землеустрою площу встановлюють одночасно з розрахунком розмірів виробництва сільськогосподарського підприємства.

Розмір землеволодіння (землекористування) сільськогосподарського підприємства залежить від багатьох умов і чинників, основні з яких:

- виробничий напрям (спеціалізація) господарства, склад і поєднання галузей;
- природні умови, що характеризують родючість ґрунтів, меліоративний і культуртехнічний стан угідь, їх контурність, розчленованість, віддаленість від господарських центрів, основних доріг тощо;
- забезпеченість господарства трудовими ресурсами, склад і рівень кваліфікації адміністративно-управлінського апарату, наявність кадрів механізаторів та інших працівників, можливість залучення додаткової робочої сили (особливо в напружені періоди роботи), земельні частки і майнові паї;
- наявність у господарствах основних і оборотних виробничих фондів, насамперед сільськогосподарського призначення, грошово-матеріальних засобів і можливість залучення і використання банківських кредитів для розвитку матеріально-технічної бази;
- інші умови, що передбачають наявність і стан дорожньої мережі, транспортних засобів, засобів зв'язку, умови розселення, природно-історичні умови.

Розрахункову площу землеволодіння (землекористування) встановлюють на основі: рекомендацій наукових установ; методу аналогів, тобто за розмірами господарств, які успішно функціонують в аналогічних умовах; розрахунково-конструктивного методу; економіко-математичних методів; методів математичної статистики з використанням виробничих функцій.

Остаточну (проектну) площу землеволодіння (землекористування) визначають з урахуванням конкретних територіальних умов. У процесі проектування її прагнуть наблизити до розрахункової площі.

Розміщення і формування земельного масиву господарства полягає у:

- визначенні місця розташування господарства і його землекористування;
- наданні землеволодінню або землекористуванню кращої конфігурації, форми;
- внесенні до складу земельного масиву господарства окремих ділянок, що раніше належали іншим землевласникам і землекористувачам, а також різних видів сільськогосподарських і несільськогосподарських угідь.

При розміщенні землеволодінь і землекористувань, тобто при визначенні місця розташування кожного з них, потрібно виконувати такі вимоги:

- враховувати існуючий устрій і стан території (розміщення існуючих землеволодінь і землекористувань, фондів земель, доріг, населених пунктів, особливо охоронних територій, водних джерел тощо);
- брати до уваги витрачені раніше капіталовкладення на виробничі, культурно-побутові та інші будівлі й споруди, зрошувальні й осушувальні системи, канали, дороги, колодязі та ін.;
- враховувати розміщення і господарське призначення існуючих населених пунктів, можливе розміщення і розширення садиб господарств, які мають бути вигідно розташовані щодо своїх угідь;
- формувати землеволодіння і землекористування у вигляді єдиної компактної ділянки зручної конфігурації, не розчленованої природними і штучними перешкодами (ярами, ріками, лісами, болотами, дорогами та ін.);
- забезпечувати найменшу довжину землеволодіння (землекористування) на рівнині щодо однорідної території, проектування їх правильної форми, подібної до квадрата;
- забезпечувати при формуванні землеволодінь або землекористувань з кількох відособлених (черезсмужних) ділянок їх мінімальну віддаленість одна від одної, а дорожній зв'язок між ними — зручний;
- не дробити межами кілька господарств, ділянки орних земель, водозбірні площі, зрошувані й осушувані землі, не порушувати функціонування меліоративних мереж, протиерозійних систем та ін.;
- створювати при розміщенні землеволодінь (землекористування) та їхніх меж сприятливі умови для наступної внутрішньогосподарської організації території, охорони довкілля;

- створювати територіальні умови для забезпечення господарств комунікаціями (лініями електропередач, зв'язку, водопостачання та ін.) для незалежного під'їзду по дорогах до кожного землеволодіння, землекористування, їх водопостачання з урахуванням наявності водного джерела або доступу до нього;

- вносити сільськогосподарські (рілля, сади, сіножаті, пасовища) і несільськогосподарські (ліс, чагарники, озера, болота) угіддя, розташовані в одному масиві, до складу землеволодінь і землекористувань для забезпечення компактності.

Для оцінювання конфігурації і компактності землеволодіння (землекористування) розраховують коефіцієнт компактності, довжини землеволодіння і землекористування, віддаленість окремих їх частин від господарських центрів.

Коефіцієнт компактності — це частка від розподілу периметра певного землеволодіння і землекористування на периметр квадрата тієї самої площі як фігури, що має найменший периметр.

Якщо площа квадрата дорівнює P , то довжина його однієї сторони \sqrt{P} , а периметр $4\sqrt{P}$. Коефіцієнт компактності знаходиться за формулою:

$$K = P / 4\sqrt{P} \quad (1)$$

де P — периметр землеволодіння.

Чим ближче коефіцієнт компактності до одиниці, тим краща конфігурація землекористування.

Довжина землеволодіння і землекористування — це відстань між його найвіддаленішими частинами (крайніми точками), вимірювана по дорогах. Частку від ділення фактичної довжини землекористування на середню довжину квадратної фігури тієї самої площі називають *коефіцієнтом довжини*, який при співвідношенні сторін прямокутника 1 : 2 становить 1,08, при 1:3 — 1,21, при 1:4 — 1,34.

Віддаленість земель залежить від розмірів землеволодіння і землекористування, конфігурації землеволодіння і землекористування, ступеня пересіченості місцевості, наявності й розміщення доріг, розташування господарського центру.

Розміщення садиби господарства необхідне при створенні нових землеволодінь і землекористувань і при будівництві нових виробничих центрів.

Ця частина передбачає визначення місця розташування садиби на території; вибір ділянки землі для розміщення будівель садиби; розрахунок площі земель, потрібної для садиби.

Види і площу угідь у складі землеволодіння та землекористування встановлюють відповідно до наявних типів землекористування за придатністю, намічуваної спеціалізації господарства, обсягів виробництва продукції з урахуванням конкретних природних і економічних умов.

При розміщенні землеволодінь і землекористувань в їхні межі зараховують існуючий склад угідь. Склад і площі угідь можуть не відповідати економічним потребам та екологічним вимогам створюваного господарства повністю, але дають змогу через необхідну трансформацію (переведення угідь з одного виду в інший) привести їх у відповідність з умовами екологічної стабільності і економічної необхідності.

Межі землеволодіння і землекористування розміщують з урахуванням таких основних вимог:

- суходільні межі, особливо у відкритій місцевості, на ріллі розміщують прямолінійно, без зламів, з кутами поворотів 90°;
- межі сполучають із природними рубежами («живими» урочищами) — річками, струмками, ярами, лощинами, узліссями тощо, а також зі штучними перешкодами (каналами, дорогами та ін.);
- межі розміщують узгоджено з рельєфом місцевості, крім випадків виникнення і розвитку ерозії. Їх проектують по вододілах, елементах гідротехнічної мережі, на схилах — по лінії стоку;
- невиправданого дроблення контурів угідь, створення дрібно-контурності не допускають;
- у зонах зрошення або осушення земель межі сполучають з постійними зрошувальними, осушувальними й іншими каналами, створюють умови для відособленого водокористування кожному господарству;
- межі розташовують так, щоб створювалися гарні умови для наступної внутрішньогосподарської організації території (правильного розміщення сівозмін, полів, робочих ділянок, внутрішньогосподарських доріг, лісосмуг тощо).

Режим і умови (обмеження) використання земель визначають для того, щоб внести цю інформацію до Земельного кадастру України як обмеження і обтяження права власності на землю. Обмеження у використанні земель зумовлені особливим правовим режимом територій (природоохоронного,

природно-заповідного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення, охоронних і санітарно-захисних зон і смуг, інженерних, транспортних та інших споруд і об'єктів, деградованих і забруднених земель), а також правами обмеженого користування чужими земельними ділянками (обтяженнями, сервітутами).

Для цього використовують чергові плани (карти) обмежень і обтяжень у використанні земель на території, де розташоване створюване землеволодіння або землекористування, а також спеціальні нормативно-правові документи.

Проекти впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та створення нових можуть складати у разі:

- реорганізації сільськогосподарських підприємств і фермерських (селянських) господарств;
- виходу власників земельних часток (паїв) із сільськогосподарських підприємств і створення фермерських або селянських господарств;
- ліквідації недоліків у землекористуванні.

При складанні проекту створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань з метою реорганізації сільськогосподарських підприємств та фермерських господарств застосовують такі варіанти перерозподілу земель:

- 1) реорганізація сільськогосподарських підприємств, землекористування яких сформоване на різному праві;
- 2) власники земельних часток (паїв) формують нові самостійні структури;
- 3) здійснення економіко-землепорядної оптимізації землекористування в процесі ринкового обігу земель.

При будь-якому із цих варіантів перерозподілу земель складання проекту землеустрою передбачає:

- уточнення складу і площ сільськогосподарських угідь, які підлягають перерозподілу, а за потреби проведення їх інвентаризації;
- встановлення площ і розміщення сільськогосподарських угідь, які передані в спільну власність, і їх перерозподіл;
- встановлення складу, площ і місця розміщення сільськогосподарських угідь, які передаються в оренду, сільськогосподарських підприємств або новостворюваних агроструктур;
- встановлення складу, площ і місця розміщення несільськогосподарських угідь, які передаються в спільну власність;

- встановлення меж і площ земельних ділянок, зайнятих будівлями і спорудами, які передаються новостворюваним агроструктурам;
- встановлення режиму і умов використання земель при виході власників земельних часток (паїв), визначення меж і площ земельних ділянок, обмежених у використанні або обмежених правами інших осіб.

При складанні проекту формування нових землеволодінь і землекористувань на основі виходу власників земельних часток (паїв) встановлюють:

- кількість земельних часток, на основі яких формуватимуться нові фермерські й селянські господарства або сільськогосподарські підприємства;
- місця розміщення земельних ділянок, які виділяються для організації селянських, фермерських господарств або сільськогосподарських підприємств, фактичний склад і площі виділених сільськогосподарських угідь;
- межі і площі земельних ділянок, зайнятих будівлями і спорудами, що виділяються новостворюваним фермерським господарствам або сільськогосподарським підприємствам;
- межі і площі несільськогосподарських угідь, що виділяються новоствореним агроструктурам;
- межі і площі земельних ділянок з особливим режимом використання і обмежених правами інших осіб.

При складанні проектів створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань потрібно керуватися такими основними принципами і вимогами:

- 1) створення однакових умов для розвитку всіх форм землеволодіння і землекористування та господарювання на різних за якістю і місцем розміщення землях;
- 2) добровільне волевиявлення власників земельних часток (паїв) щодо їх об'єднання в нові виробничі структури і розпорядження своїми частками на умовах визначених проектом землеустрою;
- 3) урахування інтересів усіх землевласників і землекористувачів, які зачіпаються;
- 4) максимальне збереження елементів організації території, що склалися в існуючих сільськогосподарських підприємствах;
- 5) створення організаційно-територіальних умов, які забезпечують економіко-землепорядну раціоналізацію землекористування, неухильне зростання родючості ґрунтів, збереження і поліпшення довкілля і ландшафтів;

- б) межі земельних масивів новостворюваних землеволодінь і землекористувань слід установлювати з урахуванням інвестиційної привабливості типів землекористування, їх компактного розміщення, стабільності ландшафтів;
- 7) виділення зрошуваних земель має здійснюватися сівозмінними полями або масивами, або площами, кратними сезонній продуктивності дощувальних машин і установок, та забезпечувати ефективне використання земель і поливного обладнання в проектному режимі;
- 8) виділення осушених земель здійснюється на умовах, які забезпечують збереження осушувальної мережі в проектному режимі;
- 9) несільськогосподарські угіддя передаються у власність з урахуванням розміщення земельних ділянок, які виділяються в рахунок земельних часток (паїв), існуючих і новостворюваних агроструктур, напрямів їх діяльності та вимог раціонального використання і охорони земель.

Тема 12. Створення землеволодінь і землекористувань громадян, які ведуть сільськогосподарське виробництво

- 1.Надання громадянам земель для ведення сільськогосподарського виробництва
- 2.Порядок проектування землеволодінь і землекористувань фермерських господарств

1.Надання громадянам земель для ведення сільськогосподарського виробництва

Одним із завдань реформування земельних відносин в Україні є надання громадянам земельних ділянок для ведення селянського (фермерського) господарства, особистого підсобного господарства, садівництва, городництва, тваринництва, індивідуального житлового і дачного будівництва в сільській місцевості.

Землеволодіння і землекористування громадян утворюють на основі затверджених схем землеустрою районів, проектів міжгосподарського землеустрою(перерозподіл земель) та інших передпроектних матеріалів з інвентаризації земель, виділення земельних фондів спеціального призначення тощо. Відповідно до цих матеріалів розробляють проекти утворення землеволодінь і землекористування громадян(проекти відведення земель селянським господарствам, садівничим і городнім кооперативам, громадянам

для ведення особистого підсобного господарства, тваринництва, індивідуального житлового будівництва і дачного будівництва та інших цілей).

У проекті відведення визначають межі, площу землеволодіння(землекористування), режим і умови використання земельної ділянки, вихідні дані для встановлення земельного податку.

Для наділення землею членів садівничих і городніх кооперати вів одночасно з проектом відведення розробляють проекти організації території колективних садів і городів, у яких наводять розмір і межі земельних ділянок кожного члена кооперативу, зон загального використання, внутрішні дороги і проїзди, заходи щодо освоєння і поліпшення земель, охорони природи.

Для земель, що перебувають у віданні сільської адміністрації(по населених пунктах), розробляють проекти землеустрою, в яких визначають межі і площі особистих підсобних господарств громадян та інших землеволодінь(землекористувань), резервний присадибний фонд, площу суспільних сіножатей і пасовищ, режим і умови використання земель, вихідні дані для встановлення розміру земельного податку. Основою для розроблення таких проектів є матеріали інвентаризації земель сільських населених пунктів.

Якщо землеволодіння (землекористування) громадян не оформлено(межі не закріплено межовими знаками, немає плану ділянки, не визначено його вартість), але їх потрібно продати, подарувати, внести в статутні фонди підприємств або провести інші операції, слід здійснити межування земель і скласти план земельної ділянки (карти або об'єкта землеустрою).

Карта (план) об'єкта землеустрою(далі план земельної ділянки) є самостійним обов'язковим документом для оформлення і державної реєстрації прав на земельні ділянки й угод з ними, враховуючи суборенду, а також додатком до правовстановлювальних правових актів, якщо він є невід'ємною частиною цих документів.

План земельної ділянки виготовляють по кожній сформованій земельній ділянці. Він є графічним документом, що підтверджує його місце розташування, розмір, розміщення зовнішніх меж і меж земель, обмежених у використанні й обтяжених правами інших осіб, а також об'єктів нерухомості, міцно пов'язаних із земельною ділянкою.

План земельної ділянки може бути виготовлений:

- без закріплення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) з використанням якісного планово-картографічного матеріалу і визначенням

координат точок меж земельної ділянки або мір ліній графічним, аналітичним та іншим методами;

- якщо потрібно закріпити межі земельної ділянки в натурі (на місцевості) за даними вимірів, отриманих при межуванні земель.

Плани земельної ділянки засвідчують територіальні органи земельних ресурсів:

- при первинній реєстрації прав на землю і реєстрації обмежень (обтяження) з використанням матеріалів інвентаризації земель за наявними планово-картографічними матеріалами; при переході прав на землю (прикупівлі-продажу, обміні, даруванні, заставі, спадкуванні тощо) з використанням матеріалів паювання земель.

Згідно з технічними вимогами до виготовлення й оформлення плану земельної ділянки на плані показують:

- межі земельної ділянки, у тому числі сторонніх(украплених) земельних ділянок, а також межі суміжних(прилеглих) земельних ділянок;

- межові знаки на поворотних точках меж (якщо на земельній ділянці проведені геодезичні роботи, пов'язані з устанавленням меж на місцевості);

- землі міської забудови; землі загального користування;

- землі сільськогосподарського використання; землі з особливим режимом використання; землі резерву;

- будинки і споруди, розміщені на земельній ділянці; землі, обтяжені сервітутами та іншими обмеженнями;

- види угідь.

На зворотному боці плану подають загальну характеристику земельної ділянки, що містить такі земельно-кадастрові дані:

адресу земельної ділянки; територіально-економічну оцінку зони; найменування землекористувача; номер землевпорядної справи;

основну мету використання земельної ділянки; опис суміжних землекористувачів; опис обмежень земельної ділянки правами інших осіб і сторонніми (вкрапленими) землекористувачами із зазначенням виду обмеження;

додаткові дані і характеристики щодо земельної ділянки. Межі земельної ділянки наносять на черговий кадастровий

план, якому надають відповідний кадастровий номер.

Матеріал із формування і виготовлення плану земельної ділянки заносять до землевпорядної(земельно-кадастрової) справи.

2.Порядок проектування землеволодінь і землекористувань фермерських господарств

Фермерське господарство є формою підприємницької діяльності громадян із створенням юридичної особи, які виявили бажання виробляти товарну сільськогосподарську продукцію, переробляти та реалізовувати з метою отримання прибутку на земельних ділянках, наданих їм для ведення фермерського господарства, відповідно до закону.

Фермерське господарство може створити один громадянин України або кілька громадян України, які є родичами або членами сім'ї.

Земельну ділянку надають громадянину, який виявив бажання вести селянське господарство, на підставі особистої заяви, матеріалів проекту відведення земель, рішення районної державної адміністрації, у віданні якої перебуває земельна ділянка, а для членів сільськогосподарських підприємств, крім того, протоколу зборів або рішення сільської(селищної) ради.

Підставою для відведення земельної ділянки в натурі (на місцевості) є розпорядження голови районної державної адміністрації, проект землеустрою з відведення земель, на підставі яких господарству видають документ на право власності на землю. Право оренди землі оформляють договором, укладеним сторонами.

За роки земельної реформи (1991 – 2004, період проведення досліджень) в Україні було створено понад 42 тис. фермерських господарств. Вони мають, як правило, цілком сформоване землеволодіння (землекористування), межі, закріплені на місцевості межовими знаками, і здійснюють сільськогосподарське виробництво.

Тема 13. Складання проектів відведення земельних ділянок

Відповідно до положень ст. 50 Закону України «Про землеустрій» проект відведення земельної ділянки обов'язково складається, зокрема у випадку формування нових земельних ділянок (в т.ч. приватизація чи оренда земельної ділянки).

Проект відведення земельної ділянки є однією із важливих стадій порядку оформлення права власності на земельну ділянку.

Нижче наведено покроковий порядок відведення земельної ділянки у власність. З першого по останній кроки порядок виглядає наступним чином.

1 крок. Отримання дозволу на розробку проекту відведення земельної ділянки

Для отримання дозволу на розробку проекту відведення земельної ділянки у власність необхідно звернутись з клопотанням (заявою) до однієї з таких організацій:

- місцевої (сільської, міської) ради, якщо земельна ділянка знаходиться в межах населеного пункту;
- районної державної адміністрації, якщо земельна ділянка знаходиться поза межами населеного пункту;
- обласного управління Держгеокадастру, якщо земельна ділянка поза межами населеного пункту та відноситься до категорії земель сільськогосподарського призначення.

Одна з вказаних вище організацій зобов'язана розглянути заяву та прийняти рішення про надання дозволу на розробку проекту відведення земельної ділянки. При цьому, до заяви необхідно також додати:

- вкопіювання із затвердженого генерального плану населеного пункту або детального плану території (є загальнодоступним та надається відповідною місцевою радою на запит заінтересованих осіб);
- копію паспорту;
- копію ідентифікаційного номера.

За наступним посиланням ви можете переглянути орієнтовний текст готового рішення про надання дозволу на розробку проекту відведення земельної ділянки.

2 крок. Виготовлення та погодження проекту відведення земельної ділянки

Після отримання рішення (наказу, розпорядження) з дозволом на виготовлення проекту відведення земельної ділянки, Вам необхідно звернутись до відповідної землевпорядної організації, в штаті якої працюють сертифіковані інженери-землевпорядники, інженери-геодезисти з метою розробки та організації погодження проекту землеустрою. Розроблений землевпорядниками проект землеустрою підлягає погодженню в наступних організаціях:

- місцеве управління Держгеокадастру;
- місцевий відділ архітектури та містобудування;
- інші організації (органи лісгоспу, водгоспу, охорони культурної спадщини, екології і т.і.) в окремих індивідуальних випадках.

3 крок. Реєстрація земельної ділянки в кадастрі (ДЗК)

Державні акти про право власності на земельну ділянку більше не видаються. З набранням чинності Законом України «Про державний земельний кадастр» тепер реєстрація права власності на земельну ділянку проходить в два етапи:

- реєстрація безпосередньо земельної ділянки в Державному земельному кадастрі (ДЗК);
- реєстрація права власності на земельну ділянку у районній (міській) реєстраційній службі Укрдержреєстру.

Для реєстрації земельної ділянки в земельному кадастрі (ДЗК), власник або його представник (наприклад, землевпорядна організація) подає місцевому державному кадастровому реєстратору (міське управління Держгеокадастру) наступні документи:

- заяву встановленого зразка;
- погоджений та затверджений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- спеціальний електронний обмінний файл (XML-файл);
- квитанцію про оплату послуг реєстратора. Оплату за реєстрацію земельної ділянки в ДЗК скасовано.

В результаті реєстрації земельної ділянки у ДЗК, державний кадастровий реєстратор присвоює земельній ділянці кадастровий номер. Після отримання кадастрового номера необхідно отримати відповідний витяг із кадастру (ДЗК), який в подальшому буде підставою для реєстрації права власності на земельну ділянку.

4 крок. Затвердження проекту відведення земельної ділянки

Після отримання позитивних висновків щодо проекту відведення земельної ділянки від вищевказаних установ та організацій, необхідно звернутись до тієї ж місцевої ради (райдержадміністрації, обласного управління Держгеокадастру), яка надавала дозвіл на розробку проекту землеустрою та отримати рішення про затвердження проекту землеустрою. Вказана рада (інший орган) зобов'язана протягом 14 днів, після подання погодженого проекту землеустрою, прийняти рішення про його затвердження. За наступним посиланням, Ви можете переглянути приблизний текст рішення про затвердження проекту відведення земельної ділянки.

5 крок. Реєстрація права власності на земельну ділянку в реєстраційній службі Укрдержреєстру

Для отримання свідоцтва (витягу) про право власності на земельну ділянку Вам необхідно звернутись в реєстраційну службу за місцезнаходженням земельної ділянки та подати наступний пакет документів:

- оригінал рішення місцевої ради про затвердження проекту землеустрою;
- оригінал витягу з ДЗК про реєстрацію земельної ділянки;
- копія паспорту;
- копія ідентифікаційного номеру;
- квитанції про оплату послуг реєстрації.

В результаті реєстрації державним реєстратором права власності на земельну ділянку видається свідоцтво та витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Беспалько Р. І. Основи землевпорядкування та зем-лекористування : навч. посіб. / Р. І. Беспалько, В. Р. Черлінка. – Чернівці : Рута, 2005. – Частина 1. – 103 с.
2. Бідняк М. Н. Організація управління : навч. посіб. / М. Н. Бідняк. – К. : А.С.К., 2003. – 176 с.
3. Будзяк О. С. Екологіобезпечне використання земель: теоретичні та практичні аспекти: монографія / О. С. Будзяк. – К. : Аграр Медіа Груп, 2011 – 326 с.
4. Гнаткович Д. І. Організація і планування робіт по землевпорядкуванню. – Львів : Світ, 1992. – 216 с.
6. Довідник із землеустрою / за ред. Л. Я. Новаковського. – 4-те вид, перероб. і доп. – К. : Аграр. Наука, 2015. – 492 с.
7. Другак В. М. Еколого-ландшафтне впорядкування землекористування сільськогосподарських підприємств в умовах нових земель-них відносин : монографія / В. М. Другак, Л. А. Гунько – К. : ЦП «Компринт», 2013. – 185 с.
8. Ефективність використання ресурсів у АПК : навч. посіб. / укл. : І. С. Смага. – Чернівці: ЧНУ, 2009. – Частина 1. – 72 с.

9. Про землеустрій : закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV // Відомості ВРУ, 2003. – № 36. – ст.1.

10. Земельний кадастр: проблеми реформування та автоматизації / Л. Я. Новаковський, А. М. Третяк, А. М. Муховиков, В. О. Леонець; за ред. Л. Я. Новаковського. – К. : Урожай, 2008. – 184 с. – Бібліогр.: С. 174–178.

11. Земельний кодекс України : Офіц. текст станом на 1 січ. 2002 р. № 2768-III [Державний комітет по земельних ресурсах України] // Урядовий кур'єр. – 2001. – № 211–212. – (Бібліотека офіційних ви-дань).

12. Ільків Є. Ю. Організація і управління виробництвом : навч. посіб. Топографо-геодезичні і картографічні роботи. Землевпорядні робо-ти / Є. Ю. Ільків, М. П. Лісевич. – Івано-Франківськ : ІФНТУНГ, 2014. – 121 с.

Сучасна земельна політика України / А. Д. Юрченко, Л. Д. Греков, А. М. Мірошниченко, А. В. Кузьмін. – К. : Інтертехнологія, 2009. – 260 с. – Бібліогр.: С. 243–257.

13. Третяк А. М. Земельна політика та земельні відносини: соціально-економічні і духовні аспекти розвитку : монографія / А.М.Третяк, В.М. Другак. – К. : ННЦ ІАЕ, 2007. – 186 с.

14. Третяк А. М. Землевпорядне проектування: Теоретичні основи і територіальний землеустрій : навч. посіб. / А. М. Третяк. – К. : Вища освіта, 2006. – 528 с.: іл.

15. Управління земельними ресурсами: конспект лекцій / укл. : П. Ф. Козьмук, Р. М. Романко. – Чернівці : Чернівецький нац. ун-т, 2010. – 88 с.

16. Управління земельними ресурсами : навч. посіб. / В. В. Горлачук, В. Г. В'юн, А. Я. Сохнич ; за ред. В. Г. В'юна. – Миколаїв : Вид-во МФ НаУКМА 2002. – 316 с.

17. Управління землекористуванням : підручник / [В. В. Горлачук, О. М. Гаркуша, В. Г. В'юн та ін.] за ред. В. В. Горлачука. – Миколаїв : Вид-во «Іліон», 2006. – 376 с.

Інтернет-ресурси

1. Економіка України [Електронний ресурс] : політико-економічний журнал. –2018. –№ 1. – 152 с. – Електрон. версія друк. вид. –Режим доступу : <http://www.nbuv.gov.ua/portal/#E>. –Дата останнього доступу : 20.06.2019. – Назва з екрану.

2. Верховна Рада України [Електронний ресурс] : офіційний веб-сайт / Верховна Рада України; Управління комп'ютеризованих систем. –К. : Верховна Рада України, 1994 –. –Веб-сайт. –Режим доступу : [http:// www.rada.gov.ua](http://www.rada.gov.ua) – Мова укр., рус., англ. –Дата остан-нього доступу : 20.06.2019. –Назва з екрану.

3. Кабінет Міністрів України [Електронний ресурс] : офіційний веб-сайт / Кабінет Міністрів України; Управління комп'ютеризованих систем. –К. : Кабінет Міністрів України, 1994 –. –Веб-сайт. –Режим доступу : <http://www.minagro.kiev.ua> –Мова укр., рус., англ. –Дата останнього доступу : 20.06.2019. –Назва з екрану.

4. Міністерство аграрної політики і продовольства України [Електронний ресурс] : офіційний веб-сайт / Міністерство аграрної політики і продовольства України; Управління комп'ютеризованих систем. –К. : Міністерство аграрної політики і продовольства України, 1994 –. –Веб-сайт. –Режим доступу : <http://www.minagro.kiev.ua> –Мова укр., рус., англ. –Дата останнього доступу : 20.06.2019. –Назва з екрану.

11. Державний комітет статистики України [Електронний ресурс] : офіційний веб-сайт / Державний комітет статистики України; Управління комп'ютеризованих систем. –К. : Державний комітет статистики України, 1994 –. –Веб-сайт. –Режим доступу : <http://www.ukrstat.gov.ua>–Мова укр., рус., англ. –Дата останнього доступу : 20.06.2019.

Навчальне видання

Банєва Ірина Олексіївна

Організація і управління виробництвом у землеустрої

конспект лекцій

Відповідальний за випуск : І.О.Банєва
Технічний редактор: А.А.Яценко

Формат 60x84 1/16 Ум.друк.арк
Тираж 5 прим.

Надруковано у видавничому відділі
Миколаївського національного аграрного університету
54020, м.Миколаїв, вул.Г.Гонгадзе, 9

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи ДК №4490 від 20.02.2013

