

УДК 528.8

д.т.н. проф. Усаковський С.Б.,
к.т.н. доц. Малашевський М.А., Колодіна Л.М.,
Київський національний університет будівництва і архітектури

ЕТАПИ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ.

Проведено історичний огляд етапів розвитку земельних відносин в Україні.

Ключові слова: землекористування, земельні відносини, межування, землеустрій.

Постановка проблеми. Сьогодні держава переживає стрімкі перетворення в сфері земельних відносин. В суспільстві виникає багато дискусій з приводу зняття мораторію на сільськогосподарські землі. В результаті прийнятого закону «Про державний земельний кадастр»[12], та запропанованого проекту закону про «Ринок земель»[13], існує нагальна необхідність, для прийняття обґрунтованих рішень звернутись до досвіду минулих років, та дослідити становлення земельних відносин в Україні з часів гетьманщини і до часів набуття незалежності.

Постановка завдання. Метою роботи є аналіз прийнятих законодавчих актів та постанов, що впливали на розвиток земельних відносин в Україні.

Викладення основного матеріалу.

Перші згадки про землепорядні роботи беруть початок з середини 16 сторіччя, коли при інвентаризації земель Гетьманщини («Писцовые книги»)[1], на меті було впорядкування поземельних відносин, на працівників, які займались межуванням земель, була покладена перевірка відповідних реальних володінь, які надавалися за юридичними документами, а зайві землі забирались до казни. Межування велось, починаючи з міст, межі земельних ділянок встановлювались в натурі (на місцевості), в писарських книжках робились відповідні записи.

На той час основу землеволодінь феодального суспільства в Україні становили землі української старшини, шляхти і духовенства. Поряд з феодальною існувала одноосібна власність селян та козаків, заснована на їхній особистій праці. Визвольна війна 1648-1654 років та приєднання України до Росії призвели до перерозподілу землі та формування нових земельних відносин.

В російській картографії того часу одним з головних напрямів було межове (кадастрове) картографування. По виданому в 1765 році Катериною 1 маніфесту про генеральне межування земель проводилися роботи по складанню

планів і визначенню площ землеволодінь, що продовжувалися майже до середини 19 – го сторіччя[2]. Межування виявляло розміри земельних ділянок, відносну цінність і продуктивність земельних володінь і прав царя, боярства і церкви на право власності на землі. Земельні роботи полягали в вимірюванні довжини граничних ліній земельних ділянок за допомогою «мерной веревки» - мотузкою в 30, 40, 80 сажнів. Земельні ділянки описувались по угіддях - пасовищах, лугах, лісах і розрізнялись по «добротности» на «добрую», «среднюю», «худую»[3].

19 лютого 1861 року Державна Рада опублікувала “Маніфест про звільнення”. Принципами реформи було скасування кріпосного права, та надання селянам особистих та майнових прав. Поміщикам необхідно було надавати у користування селянам їхню садибу і певний польовий наділ та інші угіддя на основі правил місцевих положень, які регулювали розміри душевого наділу залежно від місцевості та розміру поміщицьких земель приблизно 50 % земель залишалося у поміщика.

Починаючи з 1906 року під керівництвом П. А. Столипіна в Росії почалась аграрна реформа. Метою реформи було передача сільськогосподарських земель у власність селянам, а також їх широке кредитування, скупка за рахунок державних коштів поміщицьких земель для перепродажу селянам на пільгових умовах. Але революція 1917 року перекреслила всі реформування на сільськогосподарських землях.

Одним із перших декретів радянської влади був Декрет про землю. Декрет скасував приватну власність на землю, провів її націоналізацію з повною конфіскацією “нетрудових” володарів. Селянам залишили їхні землі, але без права продажу чи купівлі. Націоналізовані землі становили загальнонародний земельний фонд, частина якого не підлягала розподілу. Основну частину цих земель було виділено у селянське користування. Принцип єдності земельного фонду полягає в тому, що скільки б сільськогосподарські землі не перерозподілялися між користувачами, земля залишалася неподільним об’єктом права власності, носієм якого виступає держава.

На протязі 1919 року почались роботи з землеустрою були направленні на організацію селищ земельних суспільств, а також відвід земель сільськогосподарським колективам, підприємствам і організаціям. Попередній розподіл земель тривав до 1920 року і мав на меті передачу конфіскованих земель трудящим.

Важливу роль у здійсненні реформи 1920-1924 років відігравали комітети незаможних селян. Вони в умовах післявоєнного розладу економіки, почали проводити кооперування засобів виробництва та спільного їхнього використання через колективні організації. На кінець 1920 року в Україні було

створено близько 960 сільськогосподарських товариств, а в 1923 році цей показник вже становив 3904 одиниць.

15 грудня 1928 року був прийнятий Закон “Загальні початки землекористування і землеустрою”[11]. Закон декларував що націоналізація земель, яка є основою всього радянського земельного ладу, забезпечує соціалістичну перебудову сільського господарства. Право виключної державної власності на землю визначалось за Союзом РСР.

Для зміцнення сталого землекористування колгоспів була прийнята постанова ЦВК і РНК СРСР від 3 вересня 1932 року “Про створення сталого землекористування колгоспів”. Постановою заборонялося перерозподіл земель між колгоспами, встановлювався порядок зміни меж колгоспів у зв’язку з розростанням.

Прийнята постанова РНК СРСР від 7 липня 1935 року “Про видачу сільськогосподарським товариствам державних актів на безстрокове (довічне) користування землею” призвела до проведення великих обсягів кадастрових робіт протягом 1935-1937 років, які остаточно ліквідували в Україні селянські землекористування. Кожному колгоспу видавали державний акт на безстрокове (довічне) користування землею. Державний акт за № 1 було видано колгоспу ім. Комінтерну с. Старосілля Городищенського району Черкаської області.

Під час другої світової війни з метою забезпечення армії та населення продуктами харчування при підприємствах організували широку мережу підсобних господарств для виробництва сільськогосподарської продукції. Кожній сім’ї виділялося від 0,12 до 0,25 га землі під городи.

У післявоєнний час зміст і обсяг кадастрових робіт визначалися спеціальними постановами. Насамперед, треба було відновити межі землекористувань, порушені сівозміни й земельно-облікову документацію колгоспів, радгоспів та адміністративних районів.

В лютому 1947 року відбувся пленум ЦК ВКП(б), який переорієнтував землевпорядкування на однотипні сівозміни у всіх господарствах, незважаючи на різноманітний ґрунтовий покрив та неоднакову забезпеченість кормовими угіддями. Також істотний вплив на внутрішньогосподарське землевпорядкування мала постанова Ради Міністрів СРСР і ЦК ВКП(б) від 20 жовтня 1948 року “Про план полезахисних лісонасаджень, запровадження травопільних сівозмін, будівництва ставів і водойм для забезпечення високих і сталих врожаїв у степових і лісостепових районах європейської частини СРСР”[4]. Полезахисні смуги, зрошувані ділянки, стави і водойми стали необхідними й важливими елементами внутрішньогосподарського землевпорядкування колгоспів і радгоспів.

До 1950 року проекти внутрішньогосподарського землевпорядкування мали майже всі колгоспи і радгоспи. Однак розміри землекористувань і польові сівозміни багатьох колгоспів не забезпечували умов для продуктивного використання нової техніки, впровадження досягнень науки й передового досвіду.

Ради Міністрів СРСР в 1954 році приймає постанову про «Про єдиний державний земельний облік». Прийнятий документ зобов'язав земельні організації робити сільськогосподарські мапи, по яким необхідно було визначали площі для планування і обліку земель[5]. Починаючи з 1962 року, керівництвом СРСР було прийнято пропозицію, в якій одним з найважливіших напрямків в цій сфері була реєстрація землекористувань і державного обліку земель. Згідно цієї постанови підвищились вимоги до визначення площ земельних ділянок. Площі визначались по угіддях з великомасштабним картографуванням ґрунтів[6].

Важливе значення для подальшого розвитку земельних відносин мало прийняття в 1968 році «Основ земельного законодавства СРСР та союзних республік». Цей документ став основним законодавчим актом щодо регулювання земельних відносин і проведення державного землевпорядкування[7]. На початку 70-тих років до традиційного землеустрою додалися нові напрямки в організації використання земель. До проектів землеустрою додалися роботи з прогнозування і планування земель у Генеральних схемах, схемах землевпорядкування областей і районів країни, роботи з рекультивациі порушених земель, робоче проектування пов'язане з поліпшенням окремих земельних ділянок. У землевпорядних проектах більше уваги стали приділяти економічному обґрунтуванню проектних рішень та точності визначення площ земельних ділянок[8].

З середини 80-х років почався новий етап: етап відновлення оренди землі в Україні та земельних відносин. Форми цих відносин були різноманітними: колективні, сімейні, індивідуальні. Становлення орендних форм використання землі незабаром отримало підтримку в законодавчому акті СРСР „Про кооперацію в СРСР”, який був введений в дію з 1 липня 1988 року[9]. Після чого для розв'язання продовольчої проблеми, в 1982 році травневий Пленум ЦК КПРС прийняв Продовольчу програму країни на період до 1990 року[10]. Вона висунула ряд завдань, серед яких одним із найважливіших було вдосконалення управління земельними ресурсами. Зростання цінності землі та необхідність ощадливого розподілу між галузями народного господарства вимагали подальшого вдосконалення структури, форм і методів організації використання землі із застосуванням сучасних методів одержання, опрацювання, зберігання та видачі оперативної інформації про землю.

Важливим етапом у земельних відносинах стала прийнята 1990 році Декларація про державний суверенітет [14], яка проголосила, що земля є власністю українського народу і поклала новий етап розвитку земельних відносин.

Висновки. Аналіз етапів розвитку земельних відносин засвідчив, що особливо в радянські часи кадастрові роботи мали здебільшого напрям аграрного спрямування, при цьому мала увага приділялася збереженню екологічного балансу сільськогосподарських земель. Спроби передачі сільськогосподарських земель в господарчі руки селян на різних етапах розвитку та становлення України, постійно перекреслювались політичними подіями. На сьогодні при обговоренні та прийнятті законодавчих рішень, в сфері земельних відносин необхідно, особливо звернути увагу на розробку прозорих механізмів, які зберіжуть екологічний баланс територій, та не дадуть можливості скупки малим прошаркам людей сільськогосподарських земель і збережуть їх за справжніми власниками.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Писцовые книги Московскаго государства/ под ред. действительнаго члена Н. В. Калачова .- Санкт-Петербург : издание Императорскаго Русскаго Географическаго о-ва , 1872-1895 26 ст.
2. Герман И.Е. Материалы и истории генерального межевания земель в России. М.1911
3. Постиников А.В. Развитие картографии и использование старых карт. М. Наука 1985 214 с
4. Собрание постановлений и распоряжений Совета министров СССР. Постановление Совета министров СССР и центрального комитета ВКПБ №6 с.80.
5. Собрание постановлений и распоряжений Совета Министров СССР. Постановление Совета Министров СССР от 31 декабря 1954 года «О едином государственном земельном учете».
6. Собрание постановлений и распоряжений Совета Министров СССР. Постановление Совета Министров 20 марта 1962 года «Великомасштабным картографировании грунтов».
7. Собрание постановлений и распоряжений Совета Министров СССР. Постановление Совета Министров 1 мая 1968 года «Основ земельного законодательства СРСР та союзних республик».
8. Собрание постановлений и распоряжений Совета Министров СССР. Постановление министров СССР от 10 июня 1977 года №501 «Положение о порядке ведения государственного земельного кадастра»

9. Собрание постановлений и распоряжений Совета Министров СССР. Постановление министров СССР „Про кооперацію в СРСР”, від 1 липня 1988 року.
10. Собрание постановлений и распоряжений Совета Министров СССР. Постановление министров СССР «Решенне Пленума ЦК КПСС №» 18 от 1 мая 1982.
11. "Собрание Законов и Распоряжений", 1928, N 69, ст. 642
12. Закон України «Про Державний земельний кадастр» //N 4152-VI (4152-17) від 09.12.2011.
13. Проект Постанови про проект Закону України «Про ринок земель»,// реєстраційний номер 9001-1П від 27.09.2011.
14. Декларація «Про державний суверенітет» // Відомості Верховної Ради УРСР (ВВР), 1990, N 31, ст.429

Аннотация

Проведен исторический обзор этапов развития земельных отношений в Украине.

Absract

A historical review of stages of development of land relations in Ukraine.