

УДК 332.2

## НАПРЯМИ РОЗВИТКУ ЗЕМЛЕВПОРЯДНОГО ПРОЕКТУВАННЯ В УМОВАХ НОВИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН ТА РИНКОВОЇ ЕКОНОМІКИ

*А. Третьак, д. е. н.*

*ННІ економіки та екології природокористування, Державна екологічна академія  
післядипломної освіти та управління Мінприроди України, м. Київ*

**Постановка проблеми.** У 1968 р. професор Львівського сільськогосподарського інституту О. Д. Шулейкін опублікував лекцію «Критика буржуазних і помилкових теорій в землеустрої» (Львів : ЛСГІ, 1968. – 22 с.), в якій висвітлювалися практично всі проблеми землеустрою. Однак у тій чи іншій формі різні теорії землеустрою проявляли себе і в останній чверті ХХ ст. Наприклад, у кінці 70-х – на початку 80-х років низка керівних працівників сільського господарства висунула теорію «укрупнення сівозмін і полів». В її основі була вимога привести розміри сівозмін і полів у відповідність з продуктивністю потужних технічних засобів виробництва і новими організаційними формами використання сільськогосподарської техніки. Наукова землевпорядна школа довела, що в основу укрупнення сівозмін не повинні бути покладені лише вимоги підвищення ефективності використання техніки та організації праці на польових роботах. Механічне укрупнення сівозмін і полів може призвести до водної й вітрової ерозії ґрунтів, нераціонального використання та втрати родючості ґрунтів, зниження виробництва продукції рільництва за рахунок розміщення посівів сільськогосподарських культур без урахування якості земель і агроекологічних особливостей території. Тому були запропоновані методи обґрунтованої концентрації посівів сільськогосподарських культур, де це можливо, а також чітко висловлено вимогу екологічного захисту землекористування. У результаті до середини 80-х років минулого століття процеси землевпорядного проектування сівозмін було поставлено на наукову основу. Сьогодні у зв'язку із введенням нових земельних відносин та реформуванням системи сільськогосподарського землекористування до ринкових умов постало питання трансформації сутності землевпорядного проектування та його методів.

**Постановка завдання.** Наше завдання – дослідити розвиток землевпорядного проектування в умовах нових земельних відносин та ринкової економіки з урахуванням набуття земельною власністю статусу економічної категорії «земельний капітал» та обґрунтувати необхідність застосування нових методів і способів проектування.

**Виклад основного матеріалу.** *Землевпорядне проектування* – це наукова дисципліна, яка вивчає методи проектування і закономірності функціонування землі як головного засобу виробництва в сільському та лісовому господарстві, просторового базису і природного ресурсу для найбільш повного, науково обґрунтованого, раціонального та ефективного використання земель [5]. В історичному розвитку кожен суспільний спосіб виробництва, створюючи властиву йому форму земельної власності, сам визначав відповідні цій формі власності на землю зміст землеустрою, а відповідно йому методи землевпорядного проектування. Тому закони розвитку продуктивних сил і виробничих відносин визначають історичний розвиток землевпорядного проектування. У

зв'язку з цим його зміст і методи на кожному конкретному етапі історії суспільства можна зрозуміти лише на основі пізнання закономірностей економічного розвитку суспільства та функціонування землі в ньому. Тому, розглядаючи історію розвитку землевпорядної науки і місце в ній землевпорядного проектування, необхідно не просто спостерігати її тенденції, необхідно спрямувати його розвиток визначеним шляхом, який відповідає потребам суспільства.

Результатом землевпорядного проектування є організація території на різних ієрархічних рівнях та функціональне зонування на ній земель, проектування структури типів землекористування, головними землевпорядними елементами якої є: точково-вузлові (землеволодіння і землекористування), лінійні (інженерне облаштування) та площинні (зони обмежень і обтяжень у використанні земель). Ці елементи поділяються на головні і другорядні, природно-ландшафтні (ріки, узбережжя морів, гори, ліси) та штучні (міста, міські агломерації, крупні енергетичні і промислові об'єкти, магістральні лінії і вузли інженерно-транспортної інфраструктури). Найважливіше проектне значення має інженерне облаштування землеволодінь і землекористувань, які формують опорний каркас території і є головними полями тяжіння майбутніх інвестицій. Це пов'язано з ростом привабливості та капіталомісткості виробничих, соціальних і науково-інформаційних центрів, магістральної інфраструктури, найзручніших для життя людей територій для розміщення нових і вдосконалення існуючих видів діяльності, що підвищує інерційність структури типів землекористування, яка склалась. Кожний з елементів опорного каркаса (залежно від свого типу та ієрархічного рівня) має свій радіус просторової дії на прилеглу територію.

Таким чином, вирішення завдань землевпорядної організації території адміністративно-територіальних утворень, землеволодінь і землекористувань дає змогу сконструювати цільову модель розвитку відповідної просторової системи, яка не прив'язана до конкретних часових рубежів і є відносно стабільною основою землевпорядних вирішень.

Водночас у ринковій економіці земля залучена у земельні економічні відносини в прямій та опосередкованій формах, оскільки всі члени суспільства додають таким відносинам різноманітності потреб, інтересів, ціннісних настанов, орієнтації і мотивацій, які між собою переплітаються, взаємодоповнюються або є, навпаки, взаємовиключними. Це означає, що земля, яка уособлена в земельній території, земельні ділянки та права на них (землекористування) як об'єкти земельного капіталу є складним вузлом загальнонаціональних, групових (відомчих, територіальних) та індивідуальних інтересів, які виникають з приводу розподілу й перерозподілу земельних ресурсів, їх продуктивного освоєння та ефективного використання, а також охорони і раціонального відновлення втрачених у процесі господарської діяльності корисних споживчих властивостей землі. Відповідно земельний капітал виділяється в особливу соціально-економічну категорію через специфіку землі як унікального об'єкта загальних багаточільових інтересів. Зокрема, виходячи з триєдиної функції земельних ресурсів, і формуються підходи до формування (проектування земельної ділянки) земельного капіталу як: власне земельних активів просторового операційного базису; інтегрального природного ресурсу-джерела продовольства і засобу виробництва; носія соціальних інтересів (земельних відносин) і екологічних умов життя населення.

Йдеться про двоїстий стан земельного фонду, який виступає у відтворювальному процесі одночасно і як природне тіло (природна категорія), і як товар, який залучений у систему товарно-грошових відносин [2; 6]. Відповідно безліч земельних економічних інтересів, що виникають у суспільстві, поділяються на дві групи [2; 3]:

- інтереси з приводу ефективного освоєння природних властивостей земельного ресурсу (еколого-технологічні інтереси). Щодо земельного капіталу – це збільшення його вартості поліпшенням якості (цінності) земельних ресурсів;
- інтереси з приводу товарно-грошових параметрів земельної власності (соціально-економічні інтереси). Щодо земельного капіталу – це його перетворення з однієї вартості в іншу, більшу.

На рис. 1 наведено логічну модель структури методології формування земельного капіталу.

Отже, згідно з рис. 1 інтелект людини, трансформований у землевпорядні та інші заходи у процесі формування земельної ділянки як об'єкта земельного капіталу, є одним із основних чинників перетворення його з однієї вартості в іншу, більшу. Розуміння економічно-екологічної ролі землевпорядного проектування та фізично-економічної сутності земельного капіталу визначає уяву про роль людини як учасника в землевпорядному проектуванні (формуванні вартості земельного капіталу). Таким чином, земельний капітал як сукупність благ (земельних), якими розпоряджається людина на відповідних правах (або які вона може використовувати) і які являють собою синтез природної енергії в різних формах та людських здібностей (праця, інтелект людини), а також земельні поліпшення та інше предметне багатство (дорожня, інженерна, меліоративна інфраструктура тощо), що нерозривно пов'язане із землекористуванням чи ділянкою землі та раніше створене людиною у вигляді матеріальних і нематеріальних засобів, ресурсів, інформації, є в умовах ринкової економіки основним механізмом формування економіки землекористування за допомогою землевпорядного проектування. Сутність економіки землекористування полягає в ефективності організації сукупності всіх видів суспільної життєдіяльності, які здійснюються на конкретній території із залученням земельного чинника в тій чи іншій формі та на відповідних правах, у різних масштабах і з різним функціональним змістом у процесі економічних відносин суб'єктів землекористування (рис. 2) [1]. Їхній рівень визначається ступенем розвитку виробничих сил, станом земельного чинника і характером суспільних відносин, у тому числі земельних. Блок відносин суб'єктів землекористування є новим у економіці у зв'язку з роздержавленням і приватизацією земель та розвитком ринкових земельних відносин.

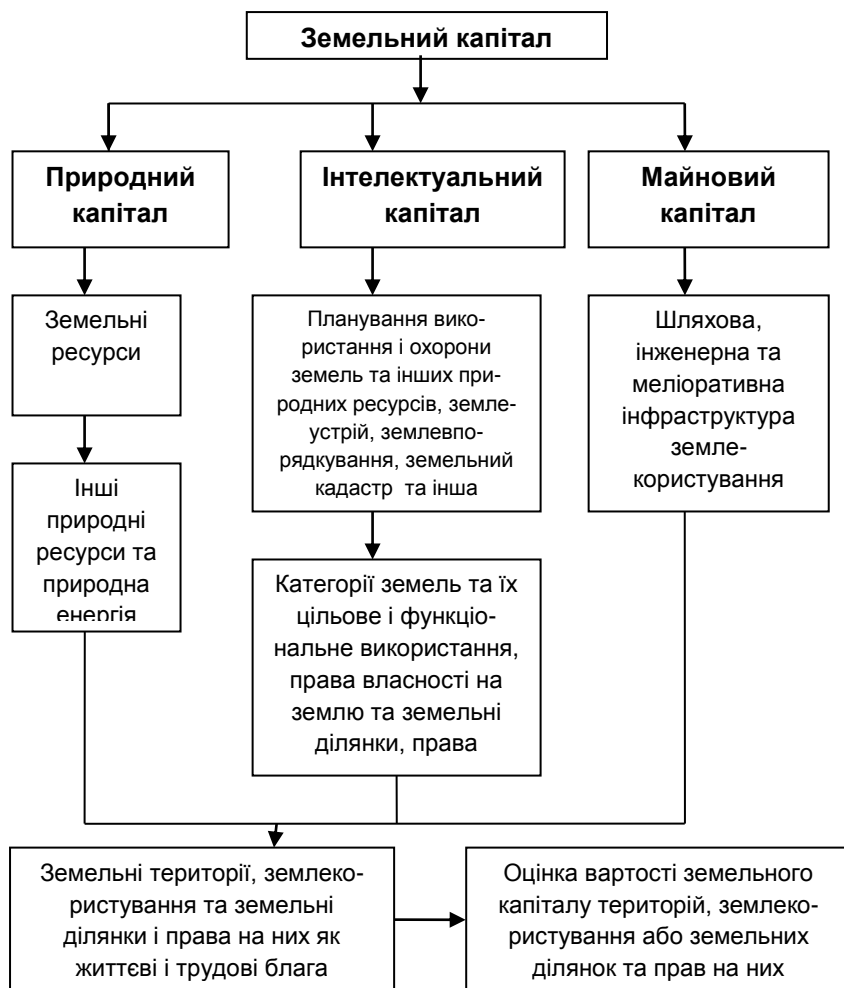
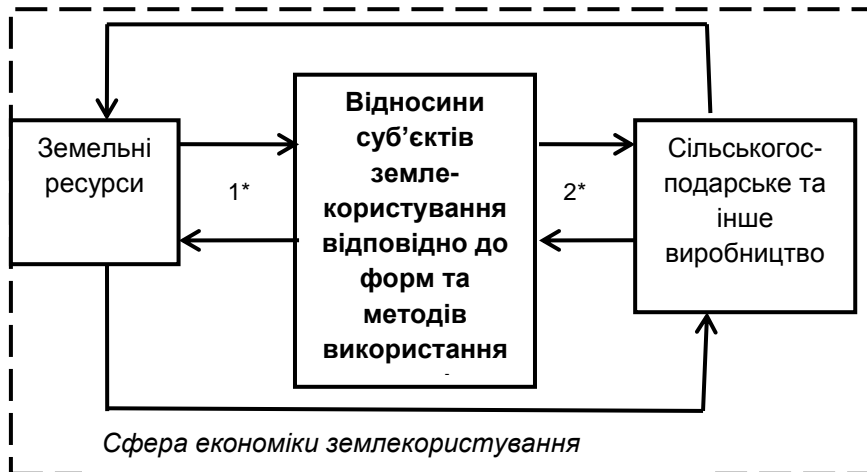


Рис. 1. Логічна модель структури методології формування земельного капіталу [4].

Отже, землевпорядне проектування – це наукова дисципліна, яка вивчає закономірності функціонування землі як головного засобу виробництва в сільському та лісовому господарстві, просторового базису і природного ресурсу для найбільш повного, науково обґрунтованого, раціонального і ефективного використання земель та перетворення земельного капіталу з однієї вартості в іншу – більшу, а також закономірності просторово-територіальної організації землекористування, землеволодіння і землекористувань та засобів виробництва, що нерозривно пов’язані із землею, і зумовлені ними методи, способи та прийоми розроблення, складання, обґрунтування та здійснення прогнозної, планувальної та проектної документації із землеустрою.



1\* – процес формування земельних ділянок як об'єктів власності та земельного капіталу;

2\* – процес формування землекористування як об'єкта функціонування земельного капіталу і виробництва

Рис. 2. Логічно-смысловая модель сутності поняття економіки землекористування.

**Висновки.** В умовах нових земельних відносин та ринкової економіки землевпорядне проектування змінює свою сутність і виступає інструментом формування земельного капіталу й механізмом підвищення ефективності економіки землекористування. Це зумовлює необхідність розроблення нових методів та способів проектування.

#### Бібліографічний список

1. Другак В. М. Економіка сільськогосподарського землекористування: теорія, методологія та практика : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня доктора екон. наук / В. М. Другак. – К., 2011. – 38 с.
2. Природно-ресурсний потенціал сталого розвитку України / Данилишин Б. М., Дорогунцов С. І., Міщенко В. С. та ін. – К. : РВПС України, 1999. – 716 с.
3. Сай С. И. Земельно-имущественный комплекс России как объект регулирования / С. И. Сай // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – 2001. – № 4. – С. 6 – 12.
4. Третяк А. М. Земельний капітал : Теоретико-методологічні основи формування та функціонування : монографія / А. М. Третяк. – Львів : СПОЛОМ, 2011. – 520 с.
5. Третяк А. М. Землевпорядне проектування : Теоретичні основи і територіальний землеустрій : навч. посіб. / А. М. Третяк. – К. : Вища освіта, 2006. – 528 с.
6. Третяк А. М. Наукові основи землеустрою : навч. посіб. / А. М. Третяк. – К. : ЦЗРУ, 2002. – 342 с.

**Третяк А. Напрями розвитку землевпорядного проектування в умовах нових земельних відносин та ринкової економіки**

Обґрунтовано, що в умовах нових земельних відносин та ринкової економіки, у зв'язку з набуттям землею статусу економічної категорії «земельний капітал», змінюється сутність землевпорядного проектування і виникає необхідність застосування нових методів і способів проектування.

**Ключові слова:** землевпорядне проектування, земельний капітал, економіка землекористування, земельні інтереси.

**Tretiak A. Directions of land management design development in a new land relations and market economics**

Proved that in the new land relations and market economy in connection with the acquisition of land status of economic categories "land capital" is changing the nature of land management design, and there is need for new methods and techniques to design.

**Key words:** land management, land capital, economics of land use, land interests.

**Третяк А. Направления развития землеустроительного проектирования в условиях новых земельных отношений и рыночной экономики**

Обосновано, что в условиях новых земельных отношений и рыночной экономики, в связи с приобретением землей категории «земельный капитал», меняется сущность землеустроительного проектирования и возникает необходимость применения новых методов та способів проектирования.

**Ключевые слова:** землеустроительное проектирование, земельный капитал, экономика землепользования, земельные интересы.