

УДК 332.2:332.3

**ПРОБЛЕМИ ПРОСТОРОВОЇ ТА ЗМІСТОВНОЇ БАЗИ ПЛАНУВАННЯ
РОЗВИТКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ
В УМОВАХ НОВИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН**

А. Третяк, д. е. н., В. Другак, д. е. н.

Державна екологічна академія післядипломної освіти та управління

О. Ковалишин, к. е. н.

Львівський національний аграрний університет

Постановка проблеми. Розвиток ринкової економіки й становлення громадянського суспільства можливі за наявності: а) національної системи формування, обліку, оцінки об'єктів нерухомості й реєстрації прав на них; б) системи планування розвитку землекористування. Кожна країна для оптимального використання національних ресурсів, передбачає стратегію планування та розвитку землекористування з тим, щоб поліпшити фізичну інфраструктуру та оздоровити навколишнє середовище.

Планування землекористування становить собою процес розподілу ресурсів, особливо прав використовувати землю певним чином, щоб забезпечити максимальну ефективність з урахуванням характеру навколишнього середовища й добробуту населення.

В умовах нових земельних відносин створення землекористування відбувається без офіційних планів розвитку землекористування сільських територій, що спричинює неконтрольований перерозподіл земель і завдає збитків для навколишнього середовища. Це може дуже дорого коштувати суспільству та навколишньому середовищу.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблема планування розвитку сільськогосподарського землекористування в Україні, особливо після здійснення паювання земель, є досить актуальною. На цьому наголошують такі науковці, як В.В. Горлачук, Ю.Г. Гуцуляк, Д.С. Добряк, Й.С. Дорош, Л.Я. Новаковський, А.С. Попов, А.Я. Сохнич, А.М. Третяк, А.Д. Юрченко та ін.

Постановка завдання. Перед нами стояло завдання дослідити проблеми просторової та змістовної бази планування розвитку сільськогосподарського землекористування в умовах нових земельних відносин.

Виклад основного матеріалу. Сучасна мобілізація земельної власності в структурі економіки України вимагає чіткого визначення цілей і завдань насамперед сільськогосподарського землекористування країни, що на сьогоднішній день перебуває в серйозній системній кризі щодо перспективи земельних відносин.

Планування землекористування залежить від політичної системи країни та розподілу обов'язків між центральними і місцевими органами управління. Саме планування необхідно покласти на землеустрій, який передбачає аналіз, розуміння, вивчення умов та визначення проблем, які вирішуються під час впорядкування земельної території. Планування розвитку землекористування часто призводить до створення нових схем зонування земель й нових форм і типів землекористування,

які мають значний вплив на земельний ринок, особливо сільськогосподарських земель.

Земельний фонд України за станом на 01.01.2013 р. склав 60,4 млн га, з яких 29,1 млн га (48,2%) перебувало в державній власності, 31,1 млн га (51,5%) – у власності громадян, 0,2 млн га (0,3%) – у користуванні юридичних осіб. Із загальної площі земель приватної власності громадян 13,7 млн га (44,1%) використовується для ведення сільськогосподарського виробництва селянами самостійно, а 15,9 млн га (51,1%) – сільськогосподарськими підприємствами на правах оренди.

Як бачимо, просторову основу для формування системи землекористування відповідних територій в сільському господарстві становлять земельні ділянки, які перебувають у приватній власності власників земельних часток (паїв) та на правах оренди у сільськогосподарських підприємствах.

Враховуючи, що новий земельної кодекс України строго встановив, що об'єктом земельних відносин є земельна ділянка як частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами (ст. 79 Земельного кодексу України) і тільки власники земельних ділянок мають право продавати або іншим чином відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину (ст. 90), а, крім того, земельна ділянка або право на неї може бути в процесі обігу лише за умови присвоєння їй кадастрового номера в порядку, визначеному законом (ст. 133), то відповідно просторова і змістовна бази планування розвитку сільськогосподарського землекористування ускладнюються, а саме інформацією про ідентифікацію прав на земельні ділянки.

Крім того, рішення про зміну виду використання земельної ділянки, що належить громадянину на праві власності, приймається ним же відповідно до законодавства України. Відповідно рішення про правовий режим земельної ділянки, що перебуває в користуванні сільськогосподарського підприємства й належить фізичній особі на праві власності, приймається самими власниками (власниками земельних часток). Сільськогосподарське підприємство може за дорученням власників виступати як управитель. Рішення при цьому приймають тільки всі власники.

Другою важливою обставиною, що ускладнює просторову базу формування системи землекористування відповідних територій, є наявність великої кількості (майже 7 млн) власників земельних часток (паїв). Середня площа одного землеволодіння власника земельної частки (паю) перебуває в межах 4 гектарів. З огляду на це правомірно розглядати проблему землеустрою та обігу земель сільськогосподарського призначення як інструменту концентрації землі в окремих її власників, їхніх груп і колективів, тому що тільки за досить великих масивів земель (для умов України – не менш ніж 1 тис. га) відкривається реальна можливість динамічного функціонування сільськогосподарського землекористування через впровадження у виробництво нових технологій і способів організації використання земель.

Потрібно також звернути увагу ще на один аспект, який стосується сільськогосподарських земель. Зокрема їх використання технологічно є найбільш

складним. Цей процес на практиці передбачає постійну підтримку родючості земель і функціонування відповідної землевпорядкованості (облаштованості) території [4]. Крім прав на земельну ділянку, невіддільні від неї є споруди та облаштування (земельні поліпшення), що забезпечують підтримку родючості ґрунту й сам процес сільськогосподарського виробництва (багаторічні насадження, внутрішньогосподарські дороги, лісозахисні смуги, замкнуті водойми, меліоративні та іригаційні споруди, протиерозійні споруди й облаштування, свердловини, загородження та ін.), які не є закріплені за власниками земельних ділянок і повинні вважатися об'єктом планування з нею як єдине ціле.

Сьогодні ці питання частково знаходять вирішення через проекти землеустрою, просторова і змістовна база для яких створюється відповідно до положень Закону України «Про землеустрій» через здійснення землеустрою щодо створення нових і впорядкування існуючих землеволодінь та землекористувань, а також внутрігосподарського землевпорядкування їх території.

Висновки. Успішне сільськогосподарське виробництво можливе за усунення зазначених проблем через спрощення процедури реєстрації договорів оренди, запровадження довгострокової оренди (не менше ніж 10 років) земельних ділянок і земельних поліпшень як єдиного цілого та довгострокових заходів щодо землеустрою (облаштованості) території (комплексу меліоративних, ґрунтозахисних, протиерозійних, водогосподарських, шляхово-будівельних робіт; заходів інженерної облаштованості земельних ділянок; заходів щодо підвищення родючості ґрунтів; рекультивациі порушених земель; землювання малопродуктивних ґрунтів; створення багаторічних насаджень; будівництва виробничих центрів та ін.). Тільки після цього земельні ділянки стануть предметом планування сільськогосподарського землекористування й забезпечать умови розвитку сільських територій.

Бібліографічний список

1. Третяк А. М. Землевпорядне проектування: упорядкування існуючих сільськогосподарських землеволодінь та землекористувань та їх угідь / А. М. Третяк, В. М. Другак, І. Г. Колганова. – К. : Держкомзем України, 2009. – 210 с.
2. Третяк А. М. Землеустрій в Україні: теорія, методологія : монографія / А. М. Третяк. – Херсон : Грінь Д. С., 2013. – 650 с.
3. Третяк А. М. Економіка землекористування та землевпорядкування : навч. посіб. / А. М. Третяк. – К. : ТОВ ЦЗРУ, 2004. – 542 с.
4. Третяк А. М. Екологія землекористування: теоретико-методологічні основи формування та адміністрування : монографія / А. М. Третяк. – К. : Херсон : Грінь Д. С., 2012. – 440 с.

Третяк А., Другак В., Ковалишин О. Проблеми просторової та змістовної бази планування розвитку сільськогосподарського землекористування в умовах нових земельних відносин

Досліджено українські проблеми просторової та змістовної бази планування розвитку сільськогосподарського землекористування в умовах нових земельних відносин, в

частині прав на землю та інфраструктури облаштованості землекористування території сільськогосподарських підприємств, фермерських господарств і його поліпшень.

Ключові слова: сільськогосподарське землекористування, земельна ділянка, права на землю, земельні поліпшення, просторова і змістовна база.

Tretiak A., Druhak V., Kovalyshyn O. Problems of spatial and content bases of agricultural land use under conditions of new land relations

Ukrainian problem of spatial and content base of agricultural land use planning under conditions of new land relations, in the part of the rights to a land and infrastructure of arrangement of agricultural enterprises, farms and its improvements are investigated in this article.

Key words: agricultural land use, plot of land, the rights to a land, land improvements, spatial and content base.

Третяк А., Другак В., Ковалишин А. Проблемы пространственной и содержательной базы планирования развития сельскохозяйственного землепользования в условиях новых земельных отношений

Исследованы проблемы пространственной и содержательной базы планирования развития сельскохозяйственного землепользования в условиях новых земельных отношений, в части прав на землю и инфраструктуры обустройства землепользования территории сельскохозяйственных предприятий, фермерских хозяйств и его улучшений.

Ключевые слова: сельскохозяйственное землепользование, земельный участок, права на землю, земельные улучшения, пространственная и содержательная база.