

УДК 332.3.001.13.005

## ОРГАНІЗАЦІЙНІ ПРОБЛЕМИ, ЯКІ ВИНИКАЮТЬ ПІД ЧАС РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЄКТІВ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

*А. Бурченя, асистент, Г. Сивулька, асистент  
Львівський національний аграрний університет*

**Постановка проблеми.** Після проголошення земельної реформи в Україні проведено приватизацію земель, під час якої розпайовані землі між членами колективу, складено схеми паювання, значна частина яких винесена в натуру (на місцевість). В Україні після впровадження нових форм господарювання на засадах приватної власності на землю та майно сформувалися ринкові робочі відносини, в основу яких було покладено товарно-грошовий обіг, метою якого стало одержання максимального прибутку, але забуто про саму землю. У результаті таких перетворень були порушені раніше розроблені та запроваджені проєкти землеустрою, які передбачали науково обґрунтовані співвідношення сільськогосподарських угідь та сівозмін. Тепер у більшості господарств не дотримуються еколого-економічних вимог щодо використання земель. Зараз кон'юнктура ринку диктує умови щодо вирощування тих чи інших культур, незважаючи на їх негативний вплив на ґрунт.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Питанням проблеми правової та організаційної розробки проєктів землеустрою присвячено значну кількість праць учених. Вагомий внесок у наукову теорію зробили: Г. О. Гуцуляк, Д. С. Добряк, Й. М. Дорош, П. Г. Казьмір, О. П. Канаш, А. Г. Мартин, М. Г. Ступень, Л. Я. Новаковський, А. М. Третяк та інші вчені. Надалі ведуться дискусії про організаційні, правові, екологічні та економічні аспекти ведення землеустрою в сучасних умовах. Ведеться пошук шляхів зменшення антропогенного впливу на земельні ресурси і досягнення при цьому економічного розвитку.

**Постановка завдання.** Завдання дослідження – з'ясувати організаційні проблеми, які виникають під час розроблення проєктів землеустрою, проаналізувати їх зміст і запропонувати способи вирішення.

**Виклад основного матеріалу.** Для запобігання нераціональному використанню земель та з метою їх охорони в Україні прийнято земельне законодавство, яке регулює використання земель сільськогосподарського призначення. Та, на превеликий жаль, під час аналізу діяльності сучасних господарств виявляються великі недоліки та порушення законодавчих актів щодо раціонального використання та охорони земель. Насамперед це стосується відсутності проєктів землеустрою, якими би передбачалися заходи щодо запровадження сівозмін. Тому Верховною Радою України прийнято Закон від 04.06.2009 р. № 1443-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо збереження родючості ґрунтів», яким передбачено, що з 31 липня 2010 року сільськогосподарські товаровиробники, які використовують земельні ділянки сільськогосподарського призначення загальною площею понад 100 гектарів без проєкту землеустрою, що забезпечує еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, будуть притягатись органами державного контролю за використанням та охороною земель до адміністративної відповідальності із накладенням штрафів у розмірі від

5100 до 8500 грн [1]. За таких умов значної актуальності набуває проблема організаційно-правового забезпечення розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь. Такі проекти повинні мати всі землекористувачі з площею земель понад 100 га.

Для ведення в Україні товарного сільськогосподарського виробництва основною формою використання земель є оренда земельних ділянок. Переважну більшість чинних договорів оренди сільськогосподарських земель укладено на термін до 5 років, хоча заходи, які передбачаються проектом сівозмін, повинні бути визначені на більш тривалий період. Тривалість ротації сівозміни залежить від культури, яка має найдовший період повернення на попереднє місце вирощування [5].

Наші спостереження підтверджують відсутність проектів землеустрою, про які йдеться, чим порушується науково обґрунтоване ведення рільництва в Галичині [4].

Можна припустити, що проектні рішення, які стосуються визначення типів і видів сівозміни, які розробляються для орендарів, мають складатися без урахування тривалості чинних договорів оренди земельних ділянок. Такий підхід непрямо підтверджується статтею 19 Закону України від 06.10.1998 р. № 161-XIV «Про оренду землі», відповідно до якої при передачі в оренду сільськогосподарських угідь для ведення товарного сільськогосподарського виробництва термін дії договору оренди земельних ділянок визначається з урахуванням періоду ротації основної сівозміни згідно з проектами землеустрою [3]. Якщо цього не дотримуватися, то в разі змін у складі землекористування, на яке розроблений проект сівозмін (зокрема вилучення з нього із плином часу окремих земельних ділянок), документація із землеустрою фактично втрачатиме свою чинність, адже зникне початковий об'єкт землеустрою – землекористування у його попередніх межах та розмірах.

Під час розроблення нових проектів землеустрою зміну складу угідь орендованих земельних ділянок слід вважати найбільш проблемним аспектом розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін. Це пояснюється тим, що зміна складу угідь є необхідною передумовою формування раціонального та екологічнобезпечного землекористування.

Подібної ситуації можна уникнути, якщо розглядати умови щодо чергування сільськогосподарських культур для кожної земельної ділянки, що входить до землекористування на момент затвердження документації із землеустрою, не в просторі і часі, а лише в часі, але для цього необхідно одержати згоду на встановлення обмежень від усіх власників орендованих земельних ділянок, а також відшкодування збитків внаслідок встановлення таких обмежень [4].

Безумовно підлягають консервації земельні ділянки з еродованими, перезволоженими, з підвищеною кислотністю або засоленістю, забрудненими хімічними речовинами ґрунтами.

Усе це вимагає розробки та впровадження проектних рішень, побудованих на ландшафтно-екологічних засадах, що забезпечують формування екологічнобезпечної структури землекористування. Таким чином, головним інструментом раціоналізації використання та охорони земель, створення сприятливого екологічного середовища

і покращання природних ландшафтів стає проект землеустрою, який розробляють з метою організації сільськогосподарського виробництва і впорядкування сільськогосподарських угідь у межах землеволодінь та землекористувань для ефективного ведення сільськогосподарського виробництва, раціонального використання та охорони земель, створення сприятливого екологічного середовища, покращання природних ландшафтів та інших обґрунтованих заходів [1].

Проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь, визначають:

- а) розміщення виробничих будівель і споруд;
- б) організацію землеволодінь та землекористувань з виділенням сівозміни, виходячи з екологічних та економічних умов, формування інженерної та соціальної інфраструктури;
- в) типи і види сівозмін з урахуванням спеціалізації сільськогосподарського виробництва;
- г) складання схем чергування сільськогосподарських культур і сівозмін;
- г) проектування полів сівозмін;
- д) розроблення плану переходу до прийнятої сівозміни [2].

Отже, підготовка, розробка та прийняття проектних рішень щодо раціонального використання та охорони земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, що перебувають у користуванні на умовах оренди, є надзвичайно складним завданням стосовно дотримання вимог чинної нормативно-правової бази.

**Висновки.** Розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, слід вважати одним із перших кроків, що формує передумови для ефективного ведення сільськогосподарського виробництва, а також раціонального використання та охорони земель, що забезпечують вимоги екологічного землеробства.

Наведений у цій статті перелік проблем, пов'язаних із розробленням проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, необхідно розглядати з метою вдосконалення методики обґрунтування проектів землеустрою.

#### Бібліографічний список

1. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо збереження родючості ґрунтів : Закон України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [zakon.rada.gov.ua/laws/show/1443-17](http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1443-17).
2. Про землеустрій : Закон України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [zakon.rada.gov.ua/go/858-15](http://zakon.rada.gov.ua/go/858-15).
3. Про оренду землі : Закон України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [zakon0.rada.gov.ua/laws/show/161-14](http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/161-14).
4. Казьмір П. Г. Еколого-економічне обґрунтування проектів землеупорядкування сільськогосподарських підприємств / П. Г. Казьмір, Л. П. Казьмір, О. Є. Федечко // Вісник Львівського національного аграрного університету : економіка АПК. – 2012. – № 19(2). – С. 109-115.
5. Мартин А. Організаційно-правові проблеми розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь

[Електронний ресурс] / А. Мартин. – Режим доступу : [http://o-k.com.ua/analytics/12433-organizatsionno\\_pravovye\\_problemy\\_razrab.html](http://o-k.com.ua/analytics/12433-organizatsionno_pravovye_problemy_razrab.html).

**Бурченя А., Сивулька Г. Організаційні проблеми, які виникають під час розроблення проектів землеустрою**

Виявлено організаційні проблеми, які виникають під час розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування їх території. Запропоновано способи їх вирішення.

**Ключові слова:** землеустрій, проект землеустрою, сівозмін, оренда земель, охорона земель.

**Burchenia A., Syvul'ka H. Some organizational problems existing at the development of projects of land management**

Some organizational problems existing at the development of projects of land management which provide with ecological improvement of crop rotations as well as with organization of their territories are high lighted in the article. Some ways of their solving are suggested as well.

**Key words:** land management, project of land management, crop rotation, leasing, land protection.

**Бурченя А., Сивулька А. Организационные проблемы, возникающие при разработке проектов землеустройства**

Виявлены организационные проблемы землеустройства, которые возникают при разработке проектов землеустройства, обеспечивающих эколого-экономическое обоснование севооборотов и упорядочение их территории. Предложены пути их решения.

**Ключевые слова:** землеустройство, проект землеустройства, севооборот, аренда земель, охрана земель.