

**УДОСКОНАЛЕННЯ ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЗЕМЕЛЬ  
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

*Визначено важливу роль земельних часток (паїв) та способи їх розподілу. Виділено недоліки сучасного міжгосподарського землеустрою. Розроблено зміст складових комплексного проекту із землеустрою. З метою нерозподілу земельних масивів сільськогосподарських підприємств та створення найкращих умов для виділення земельних часток визначено принципи і вимоги виконання міжгосподарського (територіального) землеустрою.*

**Постановка проблеми**

Історично склалося так, що основна частина земель сільськогосподарського призначення складається із земельних часток (паїв), які раніше були у власності колишніх колгоспів та радгоспів. Досвід реформування земельних відносин підтвердив необхідність удосконалення землеустрою на таких територіях. Значна кількість господарств, які виробляють товарну сільськогосподарську продукцію, не мають юридично та технічно оформлених землеволодінь і землекористувань, це, у свою чергу, не дає можливості планувати господарську діяльність на землях, які вони використовують, адже власниками (орендодавцями) земель є одночасно громадяни, юридичні особи, місцеві ради. Дана ситуація створила всі умови для присутніх сьогодні таких проблем у використанні земель, як: порушення сівозмін, далекоземелля, черезсмузжя, вкраплювання, вклинювання, мозаїчне розташування угідь, подрібненість земельних масивів, втрати рубежів та елементів контурно-меліоративної організації території.

**Аналіз останніх досліджень та постановка завдання**

Проблемам раціоналізації використання земельних ресурсів за допомогою землеустрою у сучасних еколого-економічних умовах присвячені праці В. В. Горлачука [1], Д. С. Добряка [2], Й. М. Дороша [3], П. Г. Казьміра [8], В. М. Кривова [5], Л. В. Корнілова [4], А. Г. Мартина [6], А. М. Третяка [10], Р. В. Тихенка [9], Л. Я. Новаковського [7] та інших відомих економістів-аграрників. Проте, існуючі підходи до оптимізації сільськогосподарського землекористування у сучасних умовах все ще залишаються недостатньо дослідженими і потребують поглиблених наукових обґрунтувань.

**Об'єкти та методика досліджень**

Об'єктом досліджень виступають процеси формування сільськогосподарського землекористування за рахунок впровадження територіального землеустрою. Дослідження здійснено на основі діалектичного методу пізнання екологічних та

соціально-економічних явищ, системного підходу до процесу проектування землеустрою, впливу на його розвиток змін форм власності на землю й форм господарювання. У дослідженні також використовувалися методи порівняльного структурного і функціонального аналізу – для обґрунтування системи екологобезпечного сільськогосподарського землекористування.

### **Результати досліджень**

Територіальний землеустрій є основним механізмом перерозподілу земель [4]. Він дозволяє створити раціональне землеволодіння й землекористування, забезпечує правильну передачу земельних ділянок у власність й користування для сільськогосподарських і несільськогосподарських потреб. Саме територіальний землеустрій забезпечує правильний розподіл земельних ресурсів за всіма галузями економіки.

Складовою частиною землевпорядної документації із планування використання та охорони земель повинна стати розробка проектів землеустрою, які містять систему рішень щодо формування сталого землекористування та обґрунтованого розміщення, відповідно до екологічних і економічних вимог, компактних і оптимальних за площею землеволодінь, створення сприятливих територіальних умов для ефективного ведення сільськогосподарської та іншої діяльності відповідно до містобудівної документації, розробки комплексу заходів щодо охорони земель [8]. Відсутність таких проектів наразі призводить до значної кількості деградаційних процесів на землях сільськогосподарського призначення, нерационального та неефективного використання інших категорій земель.

Для забезпечення раціонального використання земель, а особливо земель сільськогосподарського призначення, в основі територіального землеустрою повинен бути закладений відомий принцип “від загального до окремого”[4]. Тобто здійснювати процес землеустрою потрібно, починаючи від планування, прогнозування оптимальної структури земельних угідь й організації раціонального використання і охорони земель на національному і регіональному рівні, а згодом на локальному й господарському рівні – здійснювати організацію території землеволодінь та землекористувань з метою створення оптимальних просторових умов для еколого-економічного використання та охорони земель сільськогосподарського призначення (рис. 1).

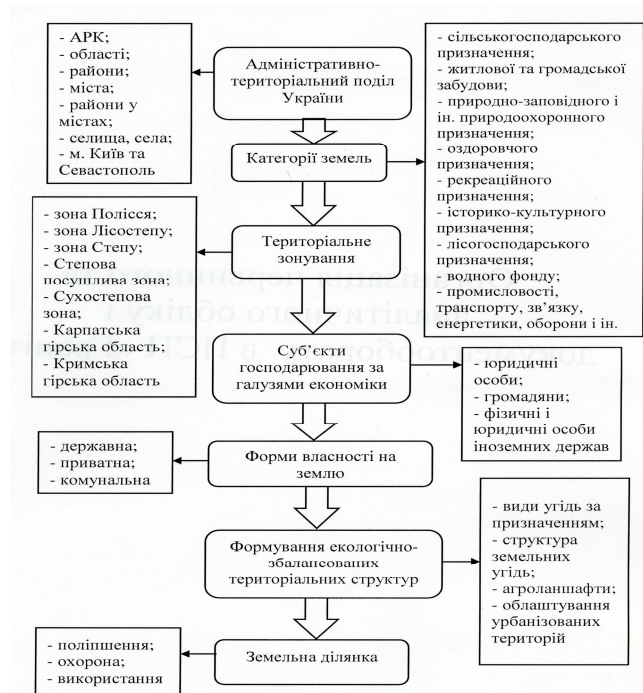


Рис. 1. Структурна модель ведення землеустрою

Джерело: розроблено автором на основі [6], [8], [11].

Наразі значна кількість земель сільськогосподарських організацій, які займаються виробництвом товарної сільськогосподарської продукції та використовують земельні ділянки за різними формами власності, не оформлена належним чином. Тобто право земельної власності на ці земельні ділянки не визначено, що не дозволяє їх вважати об'єктом земельних правовідносин, і є стримуючим чинником розвитку ринку земель, земельної іпотеки та розвитку сільськогосподарського виробництва.

Зазначена ситуація вимагає проведення землеустрою щодо формування земельної власності і перерозподілу земель сільськогосподарського призначення на основі відповідних проектів землеустрою. Це обумовлено тим, що важливість дій, пов'язаних з перерозподілом, використанням та обігом земель, неможливі без проведення землеустрою, у ході якого безпосередньо формується об'єкт нерухомості, а саме:

- встановлюється місце розташування (координати), площа, межі земельної ділянки;
- складається план земельної ділянки (об'єкта землеустрою);
- визначаються правовий режим, обмеження та обтяження у його використанні;

- встановлюється внутрішня структура земельної ділянки (склад угідь, розміщення інших об'єктів нерухомості, суміжні землевласники і землекористувачі);
- проводиться погодження меж земельної ділянки;
- встановлюються межові знаки на опорних точках меж земельної ділянки;
- перевіряються і готуються правовстановлюючі документи на земельну ділянку та готуються технічна документація для його кадастрового обліку.

У зв'язку з тим, що створення нового землеволодіння або землекористування завжди пов'язано з перерозподілом (переоформленням) земельних ділянок і зачіпає суміжні об'єкти нерухомості, землеустрій повинен здійснюватися, як правило, за групами земельних ділянок. Такий землеустрій могла б забезпечити методика розробки проектів міжгосподарського (територіального) землеустрою з утворення та впорядкування землеволодінь і землекористувань, розроблена у 90-ті роки минулого сторіччя. Але такі проекти були розроблені у ході перерозподілу земель колишніх колгоспів і радгоспів [1]. Наразі у зв'язку з тим, що земельні відносини у сільській місцевості стали напруженими і нечіткими, зміст і види землевпорядних робіт при перерозподілі земель змінюються, методика складання проектів землеустрою щодо утворення земельних ділянок, виділених за рахунок земельних часток (паїв) у праві спільної власності на землю, потребує вдосконалення.

Основною метою такого комплексного проекту мають бути визначення на плані об'єкта землеустрою місця розташування земельних ділянок, виділених за рахунок земельних часток (паїв) на праві спільної власності на землю, їх координат, площі та складу земель для подальшого встановлення на кадастровий облік, організацію раціонального використання земель та їх охорони, а також проведення робіт з консолідації земельних ділянок. Для системного вирішення всіх проектних рішень нами розроблено зміст складових частин такого комплексного проекту (табл. 1). Варто зазначити, що при складанні такого проекту дуже важливо, щоб кращі і середні за продуктивністю землі використовувалися тільки для товарного сільськогосподарського виробництва [5]. Землі, які мають низький рівень продуктивності, або землі, малоприсадибні для сільськогосподарського виробництва, можуть використовуватися для індивідуального житлового та дачного будівництва тощо.

**Таблиця 1. Складові частини і елементи проекту землеустрою для земель сільськогосподарського призначення**

№ з/п	Складові частини проекту	Елементи проекту
1	2	3
1	Визначення меж земельних ділянок, що використовуються сільськогосподарською організацією та громадянами на основі різних форм власності	встановлення площ, меж і місцезнаходження земель, що знаходяться у спільній або частковій власності, оренді (строковому і безстроковому користуванні) володінні; визначення місця розташування масивів земель на праві спільної власності, призначених для поділу на земельні частки, їх меж, координат поворотних точок, загальну площу і площу угідь, що входять до них (з використанням картографічного методу розрахунку); складання експлікації земель, що використовуються

		сільськогосподарською організацією на основі різних форм власності; складання експлікації земель господарства по угіддям
2	Формування масивів земель, що підлягають поділу на земельні частки	коригування списку земельних пайовиків; внесення уточнень у розміри земельних часток при зміні площі сільськогосподарських угідь; виявлення невитребуваних і відумерлих земельних часток; визначення порядку передачі у власність (користування) сільськогосподарським організаціям і громадянам несільськогосподарських угідь, розміщених між ділянками продуктивних земель, також під об'єктами нерухомості в сільській місцевості; формування масивів першочергового поділу на земельні частки у сільській місцевості
3	Організація раціонального використання та охорони земель у складі плану (проекту) комплексного землеустрою з врахуванням схеми використання і охорони земель адміністративного утворення	виявлення негативних явищ, що викликають погіршення культуртехнічного стану сільськогосподарських угідь (заростання чагарниками і дрібноліссям та ін.) з використанням існуючих цифрових аерофотознімків, матеріалів дистанційного зондування та інформації, що міститься у державному фонді даних, отриманих у результаті проведення землеустрою; зонування (класифікація) земель сільськогосподарського призначення за придатністю сільськогосподарських угідь під тойчи інший вид сільськогосподарського використання (рілля, багаторічні насадження, сінокоси, пасовища) і за продуктивністю на основі наявних матеріалів ґрунтового, геоботанічного чи інших видів обстежень і шкал класифікації земель сільськогосподарського призначення; розробка пропозицій із встановлення дозволених видів використання земель та обмежень і обтяжень у межах виділених територіальних зон (класів); розробка пропозицій щодо впорядкування меж існуючих земельних ділянок, розміщення польових доріг, скотопрогонів, захисних лісосмуг і тощо; розробка пропозицій щодо запобігання деградації та інших негативних дій на сільськогосподарських угіддях (водної ерозії, дефляції, засолення, перезволоження, заростанням чагарником та ін.

*Закінчення таблиці 1*

1	2	3
4	розміщення на плані (схемі) земельних ділянок, виділених за рахунок земельних часток	формування загальної схеми розміщення земельних ділянок; проектування доріг, скотопрогонів та інших лінійних елементів організації території
5	підготовка документів для встановлення земельних ділянок (масивів) на кадастровий облік	підготовка інформації для встановлення земельних ділянок (масивів) на кадастровий облік; оформлення проектних документів

6	визначення соціально-економічної та екологічної ефективності проекту	створення нових, економічно ефективних господарств; розробка на основі проектів комплексного землеустрою бізнес-планів господарств; здійснення заходів із соціального та інженерного облаштування території у рамках пріоритетних національних проектів; забезпечення системи дій державної підтримки сільськогосподарських товаровиробників; забезпечення розподілу земельних угідь для створення нових робочих місць на аграрно-сировинних територіях і підвищення внутрішнього попиту з боку малозабезпечених верств населення у сільській місцевості
---	--	--

*Джерело:* розроблено автором на основі [6], [8], [11].

Аналіз проектів міжгосподарського (територіального) землеустрою щодо виділення земельних ділянок за рахунок земельних часток (паїв) у ряді господарств нашої країни сьогодні вказує на такі недоліки:

- не коригуються списки пайовиків, не об’єктивно встановлюються незатребувані і відумерлі земельні частки;

- не проводиться інвентаризація земельних ділянок, що належать сільськогосподарським організаціям і громадянам на основі різних форм власності;

- не ідентифікуються ділянки фонду перерозподілу земель, що знаходяться в оренді та підлягають першочерговому розділенню або консолідації;

практично не враховуються землевпорядні вимоги при поділі земельних ділянок (компактність, оптимальне співвідношення сторін, забезпечення під’їзду, рівномірність масивів тощо);

утворюється міжконтурність і мозаїчність продуктивних угідь. Наприклад, у ТзОВ "Прогрес", що розташоване у Володимир-Волинському районі Волинської області, налічується 511 пайовиків, які вирішили виділити земельні ділянки за рахунок земельних часток (паїв). При виділенні в натурі 511 земельних часток у господарстві суттєво збільшується строкатість полів, зменшується довжина гону сільськогосподарської техніки і не буде забезпечено її ефективне використання.

Все це призведе до зниження ефективності використання сільськогосподарських земель, а також втрат продукції і прибутку. Прийняття рішення колективу пайовиків виділяти свої частки в якості земельних ділянок у натурі при такому незначному розмірі до 0,20 га є досить не вигідним, адже при цьому 18 % корисної площі ріллі буде втрачено. Тому, для того, щоб запобігти роздробленості земельних угідь, погіршення використання земель, які залишаються у неподільних фондах або колективній власності, а також з метою планування та поетапного відведення земельних часток у натурі їх власникам, у проектах землеустрою необхідно передбачити виділення земельних масивів, які підлягають першочерговому розділу [3]. Такі масиви повинні відповідати таким вимогам:

- мати зручний під’їзд;

- не відрізнятися за якісним станом, родючістю, меліоративним і культурно-технічним облаштуванням у той або інший бік від решти земель сільськогосподарського підприємства;

– при вилученні у господарства і поділі на земельні частки даний масив не повинен сприяти появи недоліків землекористування (вклинювання, украплення, далекоземелля, черезсмужжя);

відповідати за своїми якісними характеристиками спеціалізації новостворених господарств;

– при поділі масивів на ділянки власників земельних часток необхідно передбачати можливість їх подальшого об'єднання у різні господарські утворення, спільного здійснення польових робіт.

Для того, щоб не розділяти і не розчленовувати земельні масиви сільськогосподарських підприємств, але створити найкращі умови для виділення власникам земельних часток (паїв), потрібно забезпечити виконання проектів міжгосподарського (територіального) землеустрою з дотриманням основних вимог і принципів:

– створення рівних умов для розвитку всіх форм землеволодіння, землекористування на різних за якістю і місцезнаходженням землях;

– добровільне волевиявлення власників земельних часток (паїв) за їх об'єднанням у нові виробничі структури та розпорядженням своїми земельними частками;

– врахування інтересів всіх причетних землевласників і землекористувачів;

– максимальне збереження сформованих елементів організації території приватизованої сільськогосподарської організації;

– створення організаційно-територіальних умов, що забезпечують раціональну організацію і підвищення ефективності виробництва, відновлення родючості ґрунтів, збереження й поліпшення навколишнього природного середовища та ландшафтів;

– межі земельних масивів новостворених сільськогосподарських підприємств, селянських (фермерських) господарств та особистих підсобних господарств повинні встановлюватись з врахуванням їх комплексного розміщення, з'єднуватись з існуючими межами сівозмінних масивів, полів, робочих ділянок з чітко вираженими на місцевості природними і штучними межами (річками, струмками, каналами, дорогами, лісопосадками тощо).

Дотримання принципів міжгосподарського землеустрою дозволить вирішити проблеми організації території сільськогосподарських підприємств, що надалі дасть змогу підвищити виробництво продовольства, рівень облаштованості сільської місцевості, зменшить антропогенний вплив на навколишнє природне середовище.

### **Висновки та перспективи подальших досліджень**

Необхідність посилення та підвищення якості землевпорядних робіт на земельних масивах, які складаються із земельних часток (паїв) в умовах ринкової економіки, надзвичайно посилюється. Розвинені в аграрному відношенні країни вже з другої половини XIX століття вживали землевпорядні заходи, спрямовані на з'єднання дрібних ділянок у великі, і це швидко принесло позитивні результати щодо її раціонального використання. Результат подрібнювання земельних масивів сільськогосподарських підприємств завдає не тільки економічних збитків у системі господарювання, а й створює значні незручності обробітку земель. Зважаючи на

неминучий початок ринку земель, сільськогосподарські товаровиробники, які мають у користуванні земельні частки (паї), стоять перед загрозою втрати тих чи інших ділянок. Тому, посилення уваги до територіального землеустрою таких земельних масивів повинно відбуватись як зі сторони органів державної влади, так і громадян та фізичних осіб, які безпосередньо їх використовують.

**Перспективним напрямом подальших досліджень** є удосконалення управління земельними ресурсами, яке дозволить проводити землеустрій за принципом “від загального до окремого”. Територіальний землеустрій на землях сільськогосподарського призначення потребує удосконалення методики його ведення, яка дозволить враховувати економічні вимоги господарства без негативного впливу на навколишнє середовище та суспільства в цілому.

---

### Література

1. Горлачук В. В. Розвиток землекористування в Україні / В. В. Горлачук // – К.: Довіра, 1999. – 254 с.
2. Добряк Д. С. Стан і перспективи розвитку землеустрою в Україні / Д. С. Добряк // Землевпорядкування. – 2002. – № 2. – С. 22–31.
3. Дорош Й. М. Еколого-економічні основи формування інституту обмежень та обтяжень при використанні земель / Й. М. Дорош // – К.: ТОВ ЦЗРУ. – 2007. – 236 с.
4. Корнілов Л. В. Проблеми і напрями розвитку сучасного землеустрою / Л. В. Корнілов, П. Г. Черняга // Землевпорядний вісник. – 2004. – № 1. – С. 14–19.
5. Кривов В. М. Екологічно безпечне землекористування Лісостепу України. Проблема охорони ґрунтів / В. М. Кривов // – К.: Урожай, 2006. – 304 с.
6. Мартин А. Г. Сучасна класифікація видів робіт із землеустрою та оцінки земель // А. Г. Мартин, В. Г. Фененко // Землевпорядний вісник. – 2006. – № 4. – С. 13–16.
7. Новаковський Л. Я. Земельна реформа і землеустрій в Україні / Л. Я. Новаковський, А. М. Третьак, Д. С. Добряк // – К.: ЦЗРУ, 2001. – 138 с.
8. Організація сільськогосподарського використання земель на ландшафтно-екологічній основі / за заг. ред. П. Г. Казьміра // – Львів: Сполом, 2009. – 254 с.
9. Тихенко Р. В. Вплив деградації ґрунтів на стан земельних ресурсів у Черкаській області / Р. В. Тихенко // Землеустрій і кадастр. – 2005. – № 4. – С. 25–28.
10. Третьак А. М. Історія земельних відносин та землеустрою в Україні: навч. посіб. / А. М. Третьак // – К.: Аграрна наука, 2002. – 370 с.
11. Третьак А. М. Теоретичні основи землеустрою: навч. посіб. / А. М. Третьак // – К.: Аграрна наука, 2002. – 151 с.