

ІНСТИТУТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЯК ІНСТРУМЕНТ ОРГАНІЗАЦІЇ РАЦІОНАЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ І ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ

Вступ. Одним із ключових моментів формування конкурентоспроможного сільськогосподарського землекористування є процес створення комплексної інституціоналізації ринкових механізмів у сфері аграрної економіки. Це впливає з того, що традиційні шляхи пошуку оптимального розв'язання цієї проблеми не здатні справитись з досі невпорядкованими процесами у землекористуванні: відсутність прозорого ринку, тіньові схеми використання землі, низька продуктивність орних земель, наростання деградаційних процесів, відсутність об'єктивної інформації про кількісний і якісний стан земельних угідь, відсутність в органах управління адекватної уяви про управління сільськогосподарським землекористуванням.

Найбільшим недоліком сільськогосподарським землекористування є відсутність його стабільності, серйозні недоліки у формі черезсмузжя дальноземелля, вклинювання, конфігурації, відсутність стратегічного бачення розвитку землекористування та ін.

Реалізуючи значну кількість проектів використання землі у сільському господарстві актуалізувалась увага до проектів землеустрою, завданням якого є створення організаційно-територіальних і виробничих умов, які б сприяли раціональній організації виробництва в цілому та ефективному використанню всіх земельних угідь сільськогосподарських підприємств. Узагальнення досвіду розроблення проектів землеустрою свідчить, що майже всі вони носять декларативний характер і є низькоефективними. Реальна практика землепорядного проектування на сьогодні є недосконалою: використовуються застарілі методологічні та методичні схеми; відсутній взаємозв'язок між схеми землеустрою і проектами; проекти розробляються за шаблоном; відсутній моніторинг ефективності проектів землеустрою; недостатньо впроваджуються інформаційні технології, не приділяється увага питанням впорядкування землекористувань, пов'язаних з ліквідацією існуючих просторово-територіальних недоліків. Зараз у більшості випадків землеустрій проводиться вибірково у межах окремих господарств. Це неправильно, тому необхідно змінити це становище.

Треба зважити також на те, що проекти землеустрою не забезпечують бажаних результатів через їх формалізм та відсутність ефективних інституційних умов і механізмів їх реалізації.

Аналіз останніх досліджень. Важливість та значимість піднятих питань привертає увагу багатьох вчених – економістів, землепорядників, серед яких можна виділити таких: Д. І. Бабміндра, В. В. Горлачук, О. І. Гуторов, Д. С. Добряк, Й. М. Дорош, О. С. Дорош, П. Г. Казьмір, А. Г. Мартин, Л. Я. Новаковський, А. Я. Сохнич, М. Г. Ступень, А. М. Третяк та ін.

Вивченню питань, пов'язаних з інституціоналізацію економічного розвитку приділяють увагу такі вчені, як В. Бодров, А. Гриценко, О. Івашина, Д. Норт, О. Іншаков, О. Олійник, Ю. Ольсевич, Ю. Петруня, В. Тарасевич, А. Ткач, О. Уільямсон, Д. Фролов, та ін.

Проте незважаючи на значні результати наукових досліджень майже не вивченими залишаються питання пов'язані з інституціональним чинником, як умовою подолання соціально-економічної та економічної кризи землекористування, стимулювання позитивних зрушень щодо поліпшення його конкурентного становища на внутрішньому і зовнішньому ринках. Це означає, що сучасний землеустрій проводити старими методами втрачає науковий і практичний смисл, тобто форми і методи землеустрою повинні бути приведені у відповідність до нової інституціональної структури економіки України,

кардинально провівши зміни у системі політичних, правових, соціальних, економічних і земельних відносин з урахуванням традиції, культури, ментальності тощо.

Необхідно відмовитись від «кустарщини» і примітивізму, який досі існує у землевпорядній практиці. Отже, необхідність удосконалення методологічних основ землеустрою, правового та організаційного його супроводу є на сьогодні досить актуальним.

Постановка завдання. Метою статті є розробка обґрунтованих наукових і практичних рекомендацій щодо формування інституційного середовища у системі земельних відносин, що ґрунтується на ефективному землеустрої.

Виклад основного матеріалу. Історія розвитку земельних відносин свідчить, що землеустрій, який є складовою частиною суспільного виробництва, виник через необхідність реалізації державної політики щодо регулювання суспільних відносин, пов'язаних з володінням і користуванням землею. У контексті вищеприведеного, землеустрій виступає як елементом розвитку продуктивних сил, так і елементом розвитку виробничих відносин, пов'язаних з володінням і користуванням землею. Кожному способу суспільного виробництва властиві відповідні форми, завдання і зміст землеустрою, які суттєво між собою відрізняються. Так, суб'єкти громадянського суспільства періоду соціалістичного способу виробництва використовували теорію і практику землеустрою викладену у працях Н. Буріхіна, А. Вервейка, М. Гендельмана, Г.Горохова, В. Кірюхіна, Д. Сахарова, В. Троїцького, С. Удачіна, Я. Цфасмана, О. Шулейкіна [1, 3, 4, 8], яка була спрямована насамперед на створення умов раціонального використання і охорону земель сільськогосподарського призначення. В результаті цього було розроблено Генеральну схему використання земельних ресурсів України на період 1976 – 1990 роки, обласні схеми використання земель, районі схеми землеустрою, на кожне сільськогосподарське підприємство були розроблені проекти внутрігосподарського землевпорядкування, які кожні 5 років коригувались та іншу землевпорядну документацію.

У процесі активізації державної політики, спрямованої на підвищення інтенсивності використання земельних угідь проектами землевпорядкування колгоспів і радгоспів передбачались великі обсяги трансформації кормових угідь, чагарників та ін. під орні землі. Внаслідок цього, розорювання схилених земель, прибережних захисних смуг стали причиною розвитку ерозійних процесів, дефляції ґрунту та інших екологічних дисбалансів в ґрунтово-біологічних екосистемах.

Як відзначає А. М. Третяк – «Найбільш негативні фактори впливають саме на ґрунти кращої якості. Так, дві третини всіх еродованих сільськогосподарських угідь держави – це чорноземи типові, звичайні і південні» [7, с.223].

В цілому ж, загальна площа еродованих земель в Україні складає майже 13 млн. га сільгоспугідь, або понад 35% їх загальної площі. Причому, щорічне зростання площі еродованих земель складає в середньому 80 – 120 тис. га. Прикладом цього є Миколаївська область, де щорічний приріст еродованих земель складає 14 тис. га. Відсутність заходів протиерозійного захисту є причиною того, що на сільгоспугіддях в Україні втрачається «понад 800 млн. т ґрунту, або 26 млн т гумусу, в якому міститься 1,2 млн т азоту, 0,9 млн т фосфору і 13,9 млн т калію. [9, с.44]. Така ситуація свідчить, що більшість регіонів України не цікавили питання захисту ґрунтів від антропогенного навантаження, збереження і відтворення їх родючості, недостатня увага докладалася до збереження біорізноманіття і ландшафтів екосистеми.

Можна стверджувати, що інститут землеустрою не відіграв належної координаційної ролі у розв'язанні проблем раціонального використання і охорони земель. Землеустрій переважно служив на догоду партійним лідерам, з допомогою якого узаконювались їх антиекологічні, антигуманні управлінські рішення щодо використання земель.

Звичайно, що такий підхід до розуміння суті землеустрою, що зводив його лише до економічних функцій не міг сприяти ефективному досягненню головних економічних, соціальних та екологічних цілей розвитку сільськогосподарського землекористування. Саме тому, виникнення і становлення приватної власності на землю є об'єктивною передумовою формування інституту землеустрою, який є визначальною умовою організації ефективного використання земельної власності, створення сприятливого екологічного середовища та поліпшення природних ландшафтів.

Сучасні тенденції розвитку земельних відносин, коли земля є об'єктом права приватної, державної та комунальної власності докорінно змінено завдання землеустрою, який докорінно може змінити уклад життя села і розвиток сільських територій. Аналізуючи зміст нової редакції Земельного кодексу України від 25.10.2001 р. [2] неважко побачити, що завдання його спрямовані на:

- реалізацію політики держави щодо науково обґрунтованого перерозподілу земель, формування раціональної системи землеволодінь і землекористувань з усуненням недоліків у розташуванні земель, створення екологічно сталих ландшафтів і агросистем;
- інформаційне забезпечення правового, економічного, екологічного і містобудівного механізму регулювання земельних відносин на національному, регіональному, локальному, господарському рівнях шляхом розробки пропозицій по встановленню особливого режиму і умов використання земель;
- встановлення на місцевості меж адміністративно – територіальних утворень, територій з особливим природоохоронним, рекреаційними і заповідними режимами, меж земельних ділянок власників і землекористувань;
- здійснення заходів щодо прогнозування, планування, організації раціонального використання та охорони земель на національному, районному, локальному і господарському рівнях;
- організацію територій сільськогосподарських підприємств із створенням просторових умов, що забезпечують еколого-економічну оптимізацію використання та охорони земель сільськогосподарського призначення, впровадження прогресивних форм організації управління землекористуванням, удосконалення співвідношення і розміщення земельних угідь, системи сівозмін, сінокосо – і пасовищезмін;
- розробку системи заходів по збереженню і поліпшенню природних ландшафтів, відновленню і підвищенню родючості ґрунтів, рекультивациі порушених земель і землюванню малопродуктивних угідь, захисту земель від ерозії, підтоплення, висушення, зсувів, вторинного засолення і заболочення, ущільнення, забруднення промисловими відходами і хімічними речовинами та інших видів деградації, по консервації деградованих і малопродуктивних земель, попередженню інших негативних явищ;
- організацію територій несільськогосподарських підприємств, організацій і установ з метою створення умов ефективного землекористування та обмежень і обтяжень у використанні земель.

За сьогоденних умов інститут землеустрою стає вагомим інструментом реалізації економічної, соціальної та екологічної політики держави, він є універсальним засобом територіального планування та умовою контролювання за типами і підтипами землекористування, його інтенсивності, головною умовою зростання вартості земельного капіталу та високої конкурентоспроможності на внутрішньому і зовнішньому ринках, що забезпечить продовольчу безпеку країни.

Зважаючи на природу земельних відносин, як порівняно самостійних напрямків територіальних процесів, зміст землеустрою полягає у розвитку наступних дій:

- встановлення на місцевості меж адміністративно – територіальних утворень, землеволодінь і землекористувань;
- розробку загальнодержавної і регіональних програм використання та охорони земель;

- складання схем землеустрою, розроблення техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель відповідних адміністративно – територіальних утворень;
- обґрунтування встановлення меж територій з особливими природоохоронними, рекреаційними і заповідними режимами;
- складання проектів впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та створення нових;
- складання проектів відведення земельних ділянок;
- встановлення в натурі меж земельних ділянок;
- підготовку документів, що посвідчують право власності або право користування землею;
- складання проектів землеустрою, що забезпечують еколого- економічне обґрунтування сівозмін, упорядкування угідь, а також розроблення заходів щодо охорони земель;
- розроблення іншої землевпорядної документації, пов'язаної з використанням та охороною земель;
- здійснення авторського нагляду за виконанням проектів з використання та охорони земель;
- проведення топографо-геодезичних, картографічних, ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень і розвідування земель.

Завдяки землеустрою на сьогодні виконано великі обсяги таких землевпорядних робіт, як:

- розроблення проектів роздержавлення і приватизації земель з видачею державних актів на право колективної власності на землю та надання у постійне користування;
- встановлено межі сільських рад та населених пунктів;
- визначено території земель для ведення особистого підсобного та фермерських господарств;
- розроблені проекти поділу земель сільгосп підприємств на земельні частки (паї);
- проведено інвентаризацію земель сільгосп підприємств з метою отримання інформації про склад і кількість земельних угідь;
- виконано грошову оцінку всіх категорій земель, в тому числі видано сертифікати на земельні частки (паї);
- розроблено проекти реформування недержавних сільгосп підприємств на засадах приватної власності на землю та ін.

Але треба відзначити, що відсутність чітких стратегій соціально – економічного та екологічного розвитку аграрного сектора економіки подальший розвиток землеустрою був загальмований, в результаті чого не розроблялись проекти землеустрою сільськогосподарських підприємств, відійшли на задній план роботи з оптимізації земельних угідь, організація системи сівозмін, зрошення і осушення земель, впровадження системи природоохоронних заходів, що призвело до різкого зниження урожайності сільськогосподарських культур. Наприклад за період 1990 – 2000 роки урожайність зернових культур, цукрових буряків, картоплі та ін. знизилась більше, ніж вдвічі. І тільки через майже 25 років земельної реформи урожайність культур починає приближатись до рівня 1990 року. У порівнянні з такими країнами як Австрія, Франція, Нідерланди, Німеччина, на значно гірших родючості ґрунтах урожайність орної пшениці була у 2,5 – 3 рази вищою, ніж в Україні [5, с.52 – 59]. Скорочення поголів'я великої рогатої худоби за період 1990 – 2013 роки у 6 разів, в тому числі корів у більш, ніж втричі, свиней – у 5, а овець і кіз – у 8 разів, що породило проблему скорочення посівів однорічних і багаторічних трав у структурі посівних площ, в результаті чого скоротилось внесення органічних добрив з 5,8 т/га у 1990р. до 0,1 у 2012р., що і стало об'єктивною причиною зниження гумусності ґрунтів, і, відповідно, їх родючості.

Такі недоліки перешкождали перетворенню стратегії земельної реформи на ефективний інструмент розвитку аграрного сектора економіки, поживлення інвестиційних процесів в інших галузях виробництва, зростання добробуту громадян. Основною причиною цього було те, що вся діяльність, пов'язана із проведенням земельної реформи носила інтереси фіскального характеру, тобто виконувались ті види робіт, які конкретно забезпечували надходження коштів до бюджетів різних рівнів. В першу чергу, це такі інституції, як державний земельний кадастр у складі якого виконувались роботи з визначенням грошової оцінки земель всіх категорій, проводилась державна реєстрація земельних ділянок, здійснювався облік кількості і якості земель, відбувався перерозподіл земель між підприємствами, установами, організаціями і громадянами з метою створення умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання на землі, не відповідаючи сучасним потребам соціально-економічного розвитку сільськогосподарського землекористування. Значна робота проводилась у сфері законотворчого процесу, спрямованого на поглиблення і завершення земельної реформи, розбудови цивілізованих земельних відносин ринкового типу. Свідченням цього є ухвалення Земельного, Водного і Лісового кодексів України, Законів України «Про землеустрій», «Про державний контроль за використанням та охороною земель», «Про особисте селянське господарство», «Про охорону земель», «Про фермерське господарство», «Про оцінку земель», «Про оренду землі», «Про державну експертизу землепорядної документації», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», цілу низку постанов Верховної Ради та Кабінету Міністрів України, які внесли істотні зміни щодо діяльності держави у контексті забезпечення земельної реформи в Україні.

На практиці ж реально землеустрій, як інструмент реалізації земельної реформи втілювався лише у формі окремих видів робіт і не розглядався як необхідна умова здійснення ефективної політики розвитку сільськогосподарського землекористування, здатного прискорити рух аграрного сектора шляхом ринкових перетворень.

Основною причиною цього була відсутність комплексно-системного підходу до проведення земельної реформи. Проведений аналіз поточної ситуації в аграрному землекористуванні засвідчив, що найважливішою умовою розвитку землеустрою та реальна досяжність його цільових установок забезпечується шляхом гармонізації правового, соціального, культурного, організаційного, економічного, екологічного, демографічного інститутів та цілої низки інших формальних і неформальних інститутів, займаючи рівновелике місце в тріаді (рис. 1).

Кожна з компонент вершини являють собою відкрити для інших і тісно зв'язану динамічну систему, здатну забезпечити ефективне використання землі.

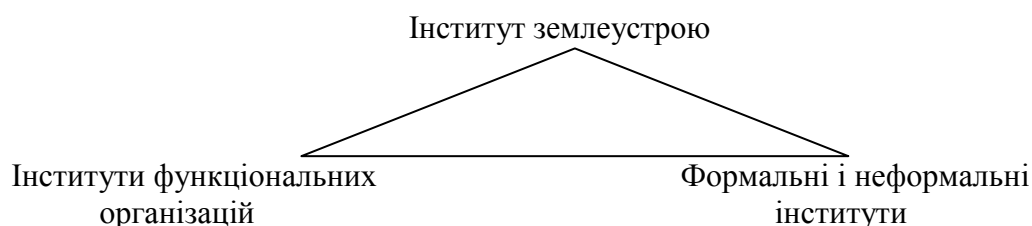


Рис. 1. Алгоритм розвитку землеустрою

При цьому, інститути функціональних організацій представляються у формі вищих та центральних органів виконавчої влади, територіальних органів виконавчої влади, місцевих державних адміністрацій, проектних організацій, центрів державного земельного кадастру, Міжнародного валютного фонду, Світового банку, Земельного банку України та ін.

Значний інтерес являє собою правовий інститут, який об'єднує норми конституційного, адміністративного, трудового, фінансового, кримінального права, котрі системно регулюють виробничі і земельні відносини.

Соціальний інститут передбачає закріплення принципів громадянського суспільства, які визначають організацію діяльності людей, орієнтовану на використання земель.

Культурний інститут інтегрує в собі правову, інформаційну, управлінську, організаційну, політичну, професійну, етичну, естетичну, педагогічну культуру і відповідає за процеси раціонального використання і охорони земель. Організаційний інститут охоплює організацію роботи з людськими ресурсами, планування та проектування земельних робіт, проведення землеустрою на загальнодержавному та регіональному рівнях, проведення землеустрою на місцевому рівні, організації робочого проектування, організації забезпечення проведення землеустрою, землевлпорядних вишукувань, мотивації діяльності, контролю в системі управління, оцінці ефективності менеджменту та інших заходів, що забезпечують підвищення ефективності використання землі.

Економічний інститут передбачає розробку та реалізацію державної економічної політики щодо розвитку земельної політики країни і її регіонів з метою задоволення економічних, соціальних, духовних потреб суспільства та людини. Екологічний інститут покликаний на збереження довкілля, охорону та раціональне використання землі, збереження і відтворення родючості ґрунту, захисту земель від деградаційних процесів, забруднення хімічними речовинами, виробництво екологічно безпечної продукції тощо. Демографічний інститут розглядає такі ключові фактори, як чисельність населення і розміщення його на території, міграційні тенденції, структуру населення за статтю, віком, складом сім'ї, зайнятістю, етнічна та релігійна структура населення, народжуваність, смертність та ін.

Приведені інститути є важливими структурними елементами методології науки про землеустрій, які розкривають його потенціал відповідно до розвитку продуктивних сил і суспільних відносин. Тобто мова йде про те, що землеустрій не може бути впливовою силою, не взявши «під свій дах» згадувані інститути, здатних до формування оптимальної організаційної структури сільськогосподарського виробництва, конкурентного і високорентабельного розвитку сільськогосподарського землекористування. Побудова моделі новітнього землеустрою дозволить максимально об'єктивно поєднати інтереси всіх учасників земельних відносин, реалізувавши інтереси, права і свободи громадян, органів місцевого самоврядування, державної влади та землевласників і землекористувачів, не допустивши розвитку конфліктних ситуацій на ґрунті місцевих звичаїв, традицій та особливостей культури.

Тому на нашу думку, нині необхідно переосмислити концептуальні ідеї розвитку землеустрою, шляхом об'єднання зусиль формальних і неформальних інститутів, здатних реалізувати основні напрями державної політики у сфері реформування земельних відносин з метою ефективного використання потенціалу земельних ресурсів України і її регіонів, прискоривши рух країни шляхом європейської інтеграції. Наочне уявлення про формування інституційного середовища землеустрою приведено на рис. 2. При цьому, реальний потенціал землеустрою сільськогосподарського землекористування виражається змістом розглядуваних у ньому питань, що окреслюють способи використання земель. Найчастіше зміст проектів землеустрою сільськогосподарських підприємств розглядають у контексті вирішення наступних питань:

- встановлення складу земельних угідь;
- організації території орних земель;
- організації території багаторічних насаджень;
- організації території кормових угідь (сіножатей і пасовищ);
- визначення ефективності проекту землеустрою.

Але, для забезпечення умов реалізації сталого розвитку землекористування цього недостатньо. Ключова роль при цьому повинна відводитися землепорядним регламентам, які визначають види і параметри дозволеного використання і охорони земель у межах кожного сільгоспприємства.

У методологічному контексті інститут регламентів полягає у наступному:

- встановлення зон із спеціальним режимом використання земель, з метою запобігання розвитку процесів водної і вітрової ерозії;
- встановлення меж техногенно забруднених земель;
- встановлення меж деградованих і малопродуктивних земель;
- виділення територій з меліоративними системами;
- виділення охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно – захисних зон, зон особливого режиму використання земель;
- виділення зон особливо цінних сільськогосподарських земель та лісових угідь.

Нова модель землеустрою, яка враховує практику попередніх багатьох років передбачає поєднання інтенсивного і обмежувального використання землі.

В результаті встановлення відповідних регламентів землеустрою повинен виготовлятися кадастровий план обмежень і обтяжень у наступній послідовності:

- підготовчі роботи;
- складання плану обмежень і обтяжень з наступним вирахуванням площ відповідних зон;
- розгляд, узгодження за затвердження плану обмежень і обтяжень;
- виготовлення і видача документації замовнику.

Для розробки адекватної стратегії розвитку сільськогосподарського землекористування необхідно мати уявлення про всю сукупність складових відповідних обмежень. З цією метою на місцевості необхідно встановити межі з обмеженим режимом землекористування, які є об'єктивною основою для проведення розрахунків щодо відшкодування збитків зумовлених таким обмеженням.

Практика показує, що визначення розміру відшкодування збитків повинен носити диференційований характер, в залежності від виду обмежень і обтяжень.

Наприклад, збитки зумовлені обмеженим режимом використання земель в зоні будівництва магістральних трубопроводів можна визначити за наступним алгоритмом:

$$З = \frac{Вв.п. \times Бр.д.}{Бпр.вл.},$$

де *Вв.п.* – вартість валової продукції на землях до порушення структури ґрунту;

Бр.д. – бал бонітенту рекультивованої ділянки;

Бпр.вл. – бал бонітенту за природними властивостями.

Наприклад, при вартості виробництва озимої пшениці на земельній площі, що прилягає до рекультивованої ділянки з балом 48 одиниць складає 6 тис. грн/га, а на ґрунтах рекультивованої ділянки з балом 42 вартість валової продукції складатиме 5250 грн (6 тис. грн х 42 : 48). Це є свідченням того, що збитки складають 750 грн/га. Головна проблема при цьому полягає в тому, що повернення земельної ділянки до свого попереднього стану відбувається не зразу після її рекультивації, а «тільки через 50 – 100 і більше років»[10, с.134].

Окремої уваги заслуговує проблема відшкодування збитків у випадках, коли земельної ділянки орних земель знаходяться у межах охоронних зон ліній електропередач, ширина яких визначається параметрами напруги в електромережі. Спираючись на Правила охорони електричних мереж для повітряних ліній електропередач ширина охоронних зон визначається наступним чином: «для ліній напругою до одного кВт – 2 м; до 20 кВт – 10 м; 35 кВт – 15 м; 110 кВт – 20 м; 150 – 220 кВт – 25 м; 330 – 500 кВт – 30 м; 750 кВт – 40 м; 1150 кВт – 45 м»[6].

Об’єктивна необхідність виділення охоронних зон полягає не тільки в тому, щоб не порушити нормальне функціонування електромереж, але і щоб захистити людей від негативного впливу електромагнітного поля, яке утворюється при проходженні струму в електромережі при виконанні польових робіт, не допустити погіршення якості рослинницької і тваринницької продукції, що виробляється в зоні ліній електропередач.

При цьому методологічною основою визначення збитків, зумовлених обмеженим режимом землекористування може бути:

- різниця у величині чистого доходу, зумовленого обмеженим переліком вирощування сільгоспкультур в охоронній зоні;
- різниця у грошовій оцінці між орними землями, розміщених у охоронній зоні та видозміненим угіддям (сіножаті, чагарники тощо), яке обмежує знаходження людей, тварин у зоні електромагнітного впливу.

Ефективним інструментом підвищення продуктивності орних земель є процес розміщення культур адаптованих до якісних параметрів ґрунту. Тобто тут мова йде про те, що, на так званих, «малопродуктивних землях» встановлюються обмеження на розміщення тих культур, які не забезпечують окупності витрат на їх вирощування.

Наприклад, вирощування зернових культур на ґрунтах з балом бонітету нижче 22 не забезпечує окупності витрат цієї культури, рівень якої нині в Україні складає 1,35. Аналогічно не доцільно розміщати посіви цукрових буряків на ґрунтах з балом нижче 32, соняшника – нижче 20 балів»[10, с.182]. Але розміщення на цих ґрунтах посівів багаторічних трав реально може забезпечити вихід зеленої маси в 300 – 350 ц/га, що відповідатиме в середньому 58,5 ц ($\approx 325 \text{ ц/га} \times 0,18$) кормових одиниць або понад 50 ц/га озимої пшениці, що відповідає рівню окупності 3,2.

Таким чином, завдяки впровадженню проектів землеустрою, інтерпретації інформації про якісний стан земельних угідь, ґрунтового покриву можна забезпечити ефективність всієї системи землекористувань у контексті управління аграрним сектором економіки. У цьому зв’язку, актуальною вбачається наступна структура проекту землеустрою сільськогосподарського землекористування (табл. 1).

Приведена структура інституту землеустрою створює надійну основу для майбутнього зростання вартості земельного капіталу і є ефективним інструментом «реанімації» порушених цінностей сільськогосподарського землекористування, створення нових конкурентних переваг для сільськогосподарських товаровиробників. Логічним продовженням розвитку інституту землеустрою, що забезпечує суспільству необхідні можливості для конкуренції є моніторинг та визначення критичної межі, за якою починають погіршуватись якісні характеристики ґрунтового покриву.

В основу цієї системи повинен бути закладений агроекологічний паспорт земельних ділянок землекористування, який у динаміці надаватиме аналітичну інформацію про якісний стан земельних ресурсів.

На рівні сільськогосподарського землекористування такою інформацією є:

- показники енергетичного потенціалу ґрунту, в тому числі, вміст гумусу в %, запаси гумусу в орному шарі ґрунту, т/га;
- глибина гумусового горизонту, в см;

Таблиця 1

Структура проекту землеустрою сільськогосподарського землекористування

Складова частина проекту	Елементи
Встановлення регламентів дозволеного використання	Встановлення зон із спеціальним режимом використання земель з метою запобігання розвитку водної і вітрової ерозії
	Встановлення меж техногенно забруднених земель
	Встановлення меж деградованих і малопродуктивних земель

охорони земель	Виділення меж з меліоративними системами
	Виділення охоронних зон
	Виділення зон санітарної охорони
	Виділення санітарно – захисних зон
	Виділення зон особливо цінних сільськогосподарських земель і лісових угідь
	Виділення зон особливою режиму використання земель
Розміщення обслуговуючої інфраструктури	Розміщення господарських дворів
	Розміщення дорожньої мережі
	Розміщення водогосподарських споруд
	Розміщення інших інженерних споруд
Організація земельних угідь	Встановлення складу і площ земельних угідь, їх поліпшення та розміщення
Організація території ріллі	Встановлення типів, видів і кількості сівозмін
	Розміщення сівозмін
	Розміщення полів (з урахуванням рельєфу місцевості, особливостей ґрунтів, доріг, лісосмуг та ін.)
	Розміщення полезахисних лісосмуг
	Розміщення польової дорожньої мережі
Впорядкування території багаторічних насаджень	Розміщення: - порід і сортів плодкових насаджень; - розміщення кварталів; - розміщення підсобних господарських центрів; - розміщення захисних лісних смуг; - розміщення дорожньої мережі; - розміщення водних джерел і зрошувальної мережі
Впорядкування території пасовища	Розміщення гуртових і отарних ділянок
	Розміщення загонів
	Розміщення літніх таборів
	Розміщення водних джерел
	Розміщення скотопрогонів
Впорядкування території сіножатей	Розміщення сіножатезмін
	Розміщення дорожньої мережі
	Розміщення водних джерел
Ефективність проекту	Економічна
	Соціальна
	Екологічна

- гідролітична кислотність рН;
- еродованість: слабоеродовані, середньоеродовані, сильноеродовані;
- розміщення за крутизною схилів: 1 – 3°; 3 – 5°; 5 – 7°; і більше 7°;
- бал бонітенту ґрунту за родючістю;
- забрудненість пестицидами, нітратами, радіонуклідами, важкими металами та ін.;
- регламенти дозволеного використання землі;
- грошова оцінка землі;
- інженерна інфраструктура;
- правовий режим використання земельної ділянки та ін.

Приведена інформація по кожній із земельних ділянок змушує суб'єктів господарювання на землі забезпечувати постійне вдосконалення технологій використання землі, забезпечуючи сталість землекористування та комплекс інших позитивних макро- і мікрозрушень і його здатність адаптуватись до змін зовнішнього середовища.

Ключова роль у формуванні ефективних конкурентних стратегій сільськогосподарського землекористування належить маркетинговому менеджменту у землеустрої, який являє собою систему планування, організації, мотивації і контролю за змістом і якістю розробки землевпорядної документації із землеустрою, виходячи з умов зовнішнього середовища.

Як засвідчив досвід, маркетинговий менеджмент у землеустрої має своїм завданням створення землевпорядної документації, що відповідає інтересам споживача цієї документації, забезпечуючи при цьому збереження і відтворення родючості ґрунту та досягнення цілей землевпорядного підприємства (отримання прибутку, визнання на ринку праці, стабільність господарської діяльності, опір змінам, можливостей стратегічного планування, економічного аналізу ринку тощо). Тут мова йде про те, що земельний маркетинг є основним інститутом пристосування виробництва до потреб ринкової економіки, виходячи з якості землі. Маркетинг є цільовою функцією прогнозування ринкової ситуації, що дозволяє забезпечити відповідність попиту на землю її пропозиції, вивчення кон'юнктури сільгосппродукції на ринку, визначення вартості землі, визначення обсягів виробництва і споживання, спонукання до зниження витрат виробництва і збереження родючості ґрунту тощо.

Висновки. Отже, одним з основних інститутів організації раціонального використання і охорони земель є інститут землеустрою як елемент розвитку продуктивних сил і виробничих відносин, пов'язаних з користуванням і володінням землею.

Стратегічний план соціально – економічного та екологічного розвитку країни і її регіонів може бути успішно реалізований за умови науково – методологічного забезпечення даного процесу. Для забезпечення умови зростання сукупного позитивного ефекту землеустрою необхідно подолати практику короткострокових кон'юнктурних інтересів, об'єднавши зусилля інших інститутів – інститутів функціональних організацій та формальних і неформальних інститутів в єдиний кластер, який враховує такі важливі фактори розвитку продуктивних сил і виробничих відносин, як: вищі та центральні органи виконавчої влади, територіальні органи виконавчої влади, місцеві державні адміністрації, проектні організації, центри державного земельного кадастру, МВФ, Світового банку, Земельного банку України, соціальний, культурний, організаційний, економічний, екологічний, демографічний та інші інститути, оскільки сучасний землеустрій, взятий сам по собі, поза зв'язками з іншими сферами суспільного життя є абстракцією.

Існує необхідність удосконалення логістики розроблення проектів землеустрою сільськогосподарських підприємств, де ключова роль відводиться землевпорядним регламентам, які визначають види і параметри дозволеного використання земель кожного сільськогосподарського землекористування.

Таким регламентом є: встановлення зон із спеціальним режимом використання земель з метою запобігання розвитку процесів водної і вітрової ерозії, встановлення меж техногенно забруднених земель, які вимагають специфічного режиму їх використання; встановлення меж деградованих і малопродуктивних земель; виділення територій з меліоративними системами; виділення охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно – захисних зон, зон особливого режиму використання земель, виділення зон особливо цінних сільськогосподарських земель та лісових угідь. Зміст цих регламентів відображається на кадастрових планах обмежень і обтяжень.

При цьому, підкреслимо неоспоримість того, що сам землеустрій є історичним феноменом, який виник на певному етапі розвитку людського суспільства, тому він, насамперед, є суспільним інститутом, спрямованим на організоване та інституціоналізоване використання земель сільськогосподарського землекористування. Він є найраціональнішим інституційним інструментом вирішення складних завдань управління земельними ресурсами у сучасному суспільстві.

Анотація

Досліджено проблеми інституціоналізації землеустрою як головної умови раціонального використання і охорони земель. Визначено теоретико-методологічні засади формування структури проектів землеустрою, які базуються на правових та інституційних положеннях стратегії розвитку сільськогосподарського землекористування.

Ключові слова: конкурентоспроможність, інститути, інституціоналізація, інституційне середовище, сільськогосподарське землекористування, законодавство, управління земельними ресурсами, функції.

Аннотация

Исследованы проблемы институционализации землеустройства как главного условия рационального использования и охраны земель. Определены теоретико-методологические положения формирования структуры проектов землеустройства, которые базируются на правовых и институциональных положениях стратегии развития сельскохозяйственного землепользования.

Ключевые слова: конкурентоспособность, институты, институциональная среда, институционализация, сельскохозяйственное землепользование, законодательство, управление земельными ресурсами, функции.

Summary

The problems of institutionalization of Land Management as the main subject of rational use and protection of land. Definitely theoretical - methodological principles of formation of the structure of land management projects that are based on legal provisions and institutional development strategy for agricultural land use.

Keywords: competitiveness, institutions, institutionalization, institutional environment, agricultural land use, legislation, land management functions.

Список використаних джерел

1. Гендельман М. А. Внутрихозяйственное землеустройство колхозов степи / М.А. Гендельман, Е.Б. Житомирский. – М.: «Сельхозгиз», 1955. – 220 с.
2. Земельний кодекс України. Відомості Верховної Ради (ВВР), 2002. – № 3 – 4. – ст. 27.
3. Землеустроительное проектирование: [учебник] / Под ред. В.Д. Кирюхина. – М.: – «Колос», 1976. – 527 с.
4. Кирюхин Д. Д. Противозерозийная организация территории / Д. Д. Кирюхин. – М.: «Колос», 1973. – 160 с.
5. Корчинська О. А. Ефективність використання сільськогосподарських угідь: теоретичний і практичний аспекти / О. А. Корчинська // Землеустрій і кадастр. – 2008. – №1. – с. 52 – 69.
6. Правила охорони електричних мереж. Постанова Кабінету Міністрів України від 04 березня 1997 року. – № 209. – Київ, 1997.
7. Третяк А. М. Історія земельних відносин і землеустрою в Україні: [Навчальний посібник] / А. М. Третяк, Т. М. Прядка, І. Г. Колчанова. – Херсон: ОЛДІ – ПЛЮС, 2013. – 352 с.
8. Удачин С. А. Научные основы землеустройства / С. А. Удачин. – М.: «Колос», 1965. – 272 с.

9. Управління землекористуванням: [Підручник] / В. В. Горлачук, О. М. Гаркуша, В. Г. В'юн, І. М. Песчанська, Д. М. Демченко: За ред. В. В. Горлачука. – Миколаїв: «Ліон», 2006. – 376 с.

10. Янчук В. П. Управління землями з обмеженим режимом землекористування: [Монографія] / В. П. Янчук. – Миколаїв: «Ліон», 2005. – 200 с.