

УДК: 528.4:332.3

С.Г. Нестеренко, Ю.Б. Радзінська, Є.Є. Сєдихов, І.Є. Тімофєєв,
Д.О. Тумаш, В.В. Шалагін

Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова,
Україна

СУЧАСНИЙ ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА КАДАСТР УКРАЇНИ: ПРОБЛЕМИ, ПЕРСПЕКТИВИ ТА ОСНОВНІ НАПРЯМИ

Метою статті є розвиток питання дослідження земельних ресурсів України, пошуку шляхів вдосконалення сучасних підходів до вирішення землевпорядних рішень. Визначення методів раціонального використання земельного фонду України. Дослідження процесів, що відбуваються в земельній сфері країни, які вимагають розробки нових концептуальних підходів до здійснення процесів управління земельними ресурсами на основі сучасного свідомого аналізу проблем землеустрою та кадастру.

Ключові слова: землевпорядні рішення, земельні ресурси, земельний фонд, землевпорядкування, земельний кадастр, ділянка, територіальний устрій.

Постановка проблеми

В сучасних умовах землекористування все більш актуальними стають питання землеустрою та кадастру. Трансформаційні процеси, що відбуваються в соціальному і економічному житті країни, вимагають розробки нових концептуальних підходів до здійснення процесів управління земельними ресурсами на основі аналізу проблем землеустрою та кадастру. У соціально-економічному розвитку суспільства земельних ресурсів, землекористування та земельних відносин протягом всієї людської історії належала ключова роль.

Як об'єкт правового регулювання земля з економічної точки зору виступає як об'єкт господарської діяльності і є матеріальною базою будь-якого виробничого процесу, органічно виступаючи джерелом задоволення широкого спектру різноманітних потреб людини. Земля в екологічному розумінні – це природний об'єкт, складова частина природного середовища, що взаємодіє з іншими об'єктами природи, а в більш широкому значенні, що охоплює всі природні ресурси. [1].

На фоні земельних проблем, недоліків і помилок минулих років краще проглядаються теперішні умови і завдання комплексного довгострокового екологічного і соціального землекористування [2]

Отже, необхідні обґрунтовані науково-практичні розробки з удосконалення системи землеволодіння і землекористування, підвищення родючості ґрунту, впорядкування використання кожної ділянки, оскільки від інтенсивності використання залежить подальший розвиток промислового комплексу і розвитку країни. У зв'язку з цим підвищується ак-

туальність досліджень земель, в тому числі складання проектів землеустрою та ін.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

До проблем земельних відносин та пошуку шляхів їх вирішення особливу увагу приділяли провідні вчені, серед яких варто назвати Б. Данилишина, А. Лисенського, А. Третяка, В. Юрчишина [1 - 5]. Вони проводили дослідження розвитку ринкових земельних відносин та їх трансформації, вивчали принципи ефективного використання земельних ресурсів.

Проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів розробляються на підставі ст. 53 Закону України "Про землеустрій", По рядку складання плану земельно-господарського устрою населеного пункту, наказу Мінбуддержархітектури та Держкомзему України від 24.09.93 № 158/61.

Проекти організації території земельних часток (паїв) розробляються відповідно до Закону України "Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)" від 5 червня 2003 року, № 899-IV і Методичних рекомендацій щодо порядку передачі земельної частки (паю) в натурі із земель колективної власності членам КСП, наказ Державного комітету України по земельних ресурсах, Міністерства сільського господарства і продовольства України, Української академії аграрних наук від 04.06.1996 № 471/172/48.

Робочі проекти землеустрою складаються на виконання заходів, передбачених схемами використання та охорони земель, проектами землеустрою [1 - 5].

Робочі проекти, пов'язані з будівельними і земельними роботами, складаються згідно з Державними будівельними нормами України (ДБН), Порядком консервації земель (наказ Держкомзему України від 17.10.2002 р. № 175).

Технічна документація із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку розробляється згідно зі ст. 56 Закону України "Про землеустрій" та Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право власності на земельну ділянку і право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі (наказ Держкомзему України від 04.05.1999 р. № 43 зі змінами). Спеціальні тематичні карти й атласи стану земель та їх використання складаються відповідно до Закону України "Про землеустрій" з урахуванням положень Закону України "Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність" на підставі обстежень згідно з Порядком здійснення природно-сільськогосподарського, екологічного, протиерозійного та інших видів районування (зонування) земель, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 травня 2004 року № 681 та [1 - 4].

Мета та завдання статті

Метою статті є дослідження методів земельних та кадастрових питань, а також розробка сучасних підходів до вирішення питань землеустрою, стимулювання раціонального землекористування та природокористування.

Для досягнення поставленої мети вирішуються наступні завдання:

- вивчити сучасний стан землеустрою країни;
- проаналізувати можливості сучасних підходів до раціонального використання земель;
- розробити оптимальні комплексні підходи шляхом узагальнення існуючих;
- зробити вибір принципів та підходів після проведення порівняльного аналізу;
- визначити підхід, якій задовольняє сучасне бачення землеустрою та кадастру.

Виклад основного матеріалу дослідження

Земельний фонд України охоплює всі землі в межах її території, незалежно від цільового використання, видів господарювання і форм власності. Склад та цільове призначення земель України визначено в Земельному кодексі України. Особливий правовий режим мають всі категорії земель. За основним цільовим призначенням землі України поділяються на наступні категорії [2]:

- сільськогосподарського призначення;
- житлової та громадської забудови;
- природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;

- оздоровчого призначення;
- рекреаційного призначення;
- історико-культурного призначення;
- лісового фонду;
- водного фонду;
- промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Важливе технічне значення мають землі, надані для потреб сільського господарства. Їх головна частина складається з угідь, в число яких входять рілля, пасовища, сади, сінокоси.

Землі населених пунктів мають правовий режим, при якому відбувається розвиток бази для комунального, культурно-побутового і житлового будівництва, що сприяє розвитку сфери обслуговування.

В склад категорії земель промисловості, транспорту, зв'язку, оборони відносяться території в користуванні промислових виробництв, підприємств різних видів транспорту; землі, надані для діяльності та розміщення військових частин, та інші.

Велике рекреаційне та природоохоронне значення мають землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення. В останні роки спостерігається тенденція збільшення площ земель цієї категорії, що є позитивним чинником при визначенні екологічної, і оздоровчої ролі цих територій.

На сьогоднішній день державне управління земельними ресурсами здійснюється законодавчими і виконавчими органами влади, які регулюють земельні відносини. Робота цих органів влади полягає в прогнозуванні та плануванні використання земельних ресурсів, а також у встановленні норм та порядку землекористування.

Державне регулювання використання земельних ресурсів є системою взаємопов'язаних технічних, економічних, екологічних, господарсько-правових заходів, спрямованих на упорядкування земельних відносин та організацію раціонального використання земельних ресурсів та їх охорону.

Згідно ст. 162 Земельного кодексу України, що охорона земель — це система правових, організаційних, економічних та інших заходів, спрямований на раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського призначення, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель лісового фонду, забезпечення особливого режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Охорона земельних ресурсів передбачає збереження і відновлення корисних властивостей ґрунтів; зменшення екодеструктивного антропогенного

впливу і зростання екоконструктивного впливу на земельні та природні ресурси; сприяння раціональному використанню земельних ресурсів; збереження природно-заповідних та рекреаційних територій; запобігання екологічних проблем та своєчасна ліквідація їх наслідків.

Основними заходами, спрямованими на охорону земель, є будівництво протиерозійних споруд, проведення меліоративних робіт, створення захисних насаджень на землі, впровадження у виробництво нової техніки і технології, підвищення якісних характеристик низькопродуктивних земельних угідь. Слід зазначити, що ефективність даних заходів безпосередньо пов'язана з процесом раціоналізації використання земельних ресурсів, що передбачає впровадження обґрунтованих еколого-правових норм, застосування ресурсозберігаючих технологій, планування господарської діяльності та еколого-технічне обґрунтування розміщення виробництв, встановлення очисних споруд. Крім того, раціональне використання земельних ресурсів має відповідати їх цільовим призначенням і забезпечувати рентабельність виробництва, що сприятиме розвитку галузей, для яких земля є основним засобом виробництва.

До основних напрямів раціонального використання землі належать:

- правильна організація виробництва та його раціональне розміщення;
- оптимальний розподіл земельних ресурсів між галузями національної економіки;
- розробка і впровадження нової системи землеробства, спрямованої на збереження і поліпшення природних властивостей земельних угідь;
- спеціалізація виробництва;
- удосконалення нормативно-правової бази;
- введення жорсткої системи штрафних санкцій;
- чітке планування обсягу державних закупівель;
- ведення ефективної цінової політики;
- своєчасне проведення господарського землеустрою;
- встановлення чітких вимог щодо точності та своєчасності подання земельно-кадастрових даних;
- моніторинг діяльності органів охорони земель;
- впровадження системи мотивації раціонального землекористування на різних рівнях;
- розвиток екологічно безпечного виробництва.

Сучасна система раціонального використання земельних ресурсів повинна бути спрямована на збереження і відтворення земельно-ресурсного потенціалу; запровадження ефективних технологій землекористування; оптимізацію використання сільськогосподарських угідь; створення ефективного

ринку землі; формування державної та регіональної системи управління та моніторингу використання земельних ресурсів; врегулювання відносин власності на землю; консолідацію земель сільськогосподарського призначення.

Актуальні проблеми землеустрою та кадастру зачіпають технічні, екологічні, економічні і соціальні аспекти життя нашого суспільства.

У даний час актуальна проблема ведення землеустрою та кадастрів, так як в нашій країні потенціал реалізується дуже повільно, перешкоджаючи як соціальному, так і економічному розвитку. Відсутність належної організації та фінансування землеустрою призвели до наступних проблем землеустрою:

- втрати достовірної інформації та баз даних про кількісний і якісний стані земель;
- руйнування сільськогосподарської інфраструктури;
- появи просторових недоліків земельних ділянок.

Недоліки землекористування сільськогосподарських підприємств виникають найчастіше в результаті складного процесу формування земельних масивів сільськогосподарських підприємств і ведуть до великих економічних витрат на усунення даних проблем:

- затримок в оформленні землепорядної документації для юридичних і фізичних осіб;
- завищення вартості землепорядних послуг.

В даний час проведення дорогих землепорядних робіт лежить на плечах землевласників, так як немає достатнього державного фінансування. Для організації та фінансування землепорядних робіт необхідна грамотна політика з боку держави.

На землях сільськогосподарського призначення не проведена інвентаризація, більшість земельних ділянок не стоять на кадастровому обліку, тим самим не вважаються зареєстрованими. Не проведені землепорядні роботи по передачі у власність або користування (оренду) сільськогосподарським організаціям або громадянам несільськогосподарських угідь. Все це не дозволяє отримати достовірну інформацію про земельні ділянки, межі, якісні характеристики та місцезнаходження. Такі недоліки свідчать про несформованість кадастру. В результаті цього, держава несе втрати за рахунок зниження загальної суми бюджетних надходження від реєстрації угод з земельними частками та іншими земельними ділянками.

Головним недоліком українського земельного кадастру є його фрагментарність, наявність відомостей у ньому лише про 10% законно використовуваних земельних ділянок, тобто відомості в Єдиному державному реєстрі земель мають тільки про земельні ділянки, поставлених на кадастровий облік за декларативним принципом.

Екологічна ефективність землеустрою проявляється через вплив землепорядних заходів на навколишнє природне середовище і характер використання землі, відновлення та консервацію земель, рекултивацию порушених земель, захист земель від ерозії, селів, підтоплення, заболочування, вторинного засолення, висушення, ущільнення, і т. д. Правильні меліоративні заходи в землеустрій дозволяють отримати економічно вигідні землі.

Головним завданням стає запобігання погіршення природних ресурсів та їх виснаження. В основі вирішення цієї проблеми лежать підвищення безвідходності виробництва, розробка нових способів отримання енергії, вирішення демографічної проблеми, розробка ресурсозберігаючих технологій. Не порушувати екологічної рівноваги, даючи екосистемі відновитися, можна тільки з урахуванням раціонального використання земель. Суттю землекористування є екологічне нормування та система заборон на всі форми експлуатації, які ведуть до руйнування цілісності території.

У соціально-економічному розвитку суспільства земельних ресурсів, землекористування та земельних відносин протягом всієї людської історії належала ключова роль, тому характер і масштаби земельних перетворень слід розглядати як один з вирішальних факторів, що обумовлюють рівень ефективності розвитку національної економічної системи.

Варто зазначити, що екологічні аспекти землекористування для вирішення глобальних проблем у сфері екології припускають об'єднання спільних зусиль багатьох землекористувачів. Значимість цих проблем зумовлена тим, що вони зачіпають питання регулювання земельних відносин.

Висновки та перспективи подальших розвідок

Система землекористування та кадастру сьогодні знаходиться в стадії вдосконалення і розвитку, а отже, вимагає глибокого опрацювання багатьох питань, включаючи принципи визначення кадастрової вартості. Розгляд та усунення проблем в системі землеустрою і кадастру, їх знання і внесення змін на практиці є надзвичайно важливими для людства. Це дозволить зберегти природну значимість об'єктів землеустрою.

Отже, в статті досліджені методи земельних та кадастрових питань, а також розроблено сучасні підходи до вирішення питань землеустрою, стимулювання раціонального землекористування та природокористування.

Були вирішені наступні завдання:

- вивчено сучасний стан землеустрою країни;

- проаналізовані можливості сучасних підходів до раціонального використання земель;
 - розроблені оптимальні комплексні підходи шляхом узагальнення існуючих;
 - обрані принципи та підходи після проведення порівняльного аналізу;
 - визначено підхід, який задовольняє сучасне бачення землеустрою та кадастру.

Основні результати, що отримані в розробці даної статті, полягають в реалізації визначених підходів для управління земельними ресурсами України.

У результаті дослідження набули подальшого розвитку наукові положення щодо раціонального використання земель, стимулювання раціонального землекористування та кадастру.

Література

1. Горлачук, В.В. *Розвиток землекористування в Україні [Текст] / В. В. Горлачук – К.: Довіра, 1999 р.*
2. Третяк, А.М. *Землепорядне проектування: еколого-ландшафтне землепорядкування сільськогосподарських підприємств [Текст]: навч. посібник / А.М. Третяк, В.М. Дрозак, Р.А. Третяк, Л.А. Гунько – К.: Аграрна наука, 2007. – 120 с.*
3. Костецька, Я. М. *Методичні вказівки з курсу “Методи і прилади високоточних інженерно-геодезичних вимірювань” [Текст] / Я. М. Костецька – Львів Видавництво Державного університету “Львівська політехніка”, 2009 рік. – 76 с.*
4. Кривов, В. М. *Деякі питання ґрунтовоохоронного забезпечення земельної реформи [Текст] / В. М. Кривов // Землепорядний вісник. – К., 2001. – №1 С. 14 – 16*
5. Левківський, С. С. *Раціональне використання і охорона водних ресурсів [Текст]: навч. посібник / С. С. Левківський. – К.: Либідь, 2011. – 280 с.*

References

1. Gorbachuk, V. V. (1999). Development of land use in Ukraine. *Trust*.
2. Tretiak, A. M., Drozak, V. M., Tretiak, G. A., Gunko, L. A. (2007). Land use planning: an ecological and landscape land management of agricultural enterprises: textbook. *The allowance. Agricultural science*, 120.
3. Kosteci, Y. M. (2009). “Methodical instructions for the course “Methods and instruments of precision engineering and geodetic measurement””. *The Publishing house of the Lviv State University “Lviv Politechnica”*, 76.
4. Krivov, V. M. (2001). Some questions gruntuvedenie ensure land reform. *The land management Bulletin*, 1, 14 – 16.
5. Levkovskiy, S. S. (2011). Rational use and protection of water resources: proc. the allowance. *Lybid*, 280.

Рецензент: доктор економічних наук, професор К. А. Мамонов, Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова, Україна

Автор: НЕСТЕРЕНКО Сергій Григорович
кандидат технічних наук., старший викладач кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем
Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова
E mail – nesterenko-sg@mail.ru
ID ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-5124-9728>

Автор: РАДЗІНСЬКА Юлія Борисівна
старший викладач кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем
Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова
E mail – radzinskaulya@gmail.com
ID ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1661-7975>

Автор: СЕДИХОВ Євгеній Євгенійович
студенти кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем
Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова
E-mail - info@kaf-gis.kh.ua

Автор: ТИМОФЕЄВ Ігор Євгенійович
студенти кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем
Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова
E-mail - info@kaf-gis.kh.ua

Автор: ТУМАШ Дмитро Олегович
студенти кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем
Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова
E-mail - info@kaf-gis.kh.ua

Автор: ШАЛАГІН Вадим В'ячеславович
студенти кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем
Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова
E-mail - info@kaf-gis.kh.ua

MODERN LAND MANAGEMENT AND CADASTRE OF UKRAINE: PROBLEMS, PERSPECTIVES AND MAIN DIRECTIONS

S. Nesterenko, Y. Radzinska, E. Sedukhov, I. Timofeev, D. Tumash, V. Shalagin

O. M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv, Ukraine

The purpose of this paper is the development of research issues for land resources of Ukraine and search of ways of improvement of modern approaches to land management decisions. Determination methods of rational use of land Fund of Ukraine. Studies of the processes occurring in the land sector of the country that require the development of new conceptual approaches to the implementation of the land administration processes on the basis of conscious analysis of modern problems of land management and cadaster.

The article investigates the methods of land use planning and land-new questions, and developed modern approaches to issues of land management, stimulation of RA-tional land use and environmental management.

Were solved the following tasks:

- studied land modern state of the country;
- the possibilities of modern approaches to rational use of lands;
- designed the optimal integrated approaches by generalizing existing ones;
- selected principles and approaches after conducting the comparative analysis;
- defined approach that meets the modern vision of land management and cadaster.

The main results obtained in the development of this article lies in the implementation of specific approaches to land management Ukraine.

The study was further development of scientific provisions regarding rational use of land, promoting land management and cadaster.

Keywords: *land use decisions, land resources, land Fund, land management, land cadaster, land, territorial device.*