

## Лекція 4. Землеустрій та інші сфери земельно-господарської діяльності (4 год.)

1. Землеустрій і державне регулювання земельних відносин
2. Землеустрій, земельний кадастр та моніторинг земель
3. Землеустрій і реєстрація прав на нерухоме майно і угод з ним
4. Землеустрій і грошова оцінка земель та земельних ділянок
5. Землеустрій і топографо-геодезичні та інші вишукувальні роботи
6. Землеустрій і геоінформаційні системи
7. Землеустрій, планування і забудова територій
8. Землеустрій і меліорація земель
9. Землеустрій і екологізація землекористування.
10. Землеустрій і формування екомережі України
11. Землеустрій і організація виробництва сільськогосподарських підприємств та фермерських господарств

### **1. Землеустрій і державне регулювання земельних відносин**

Держава, здійснюючи земельну політику, регулює земельні відносини правовими, економічними, організаційними та іншими заходами. Правові заходи містять елементи обов'язковості, владного примусу і владного втручання держави в область земельних відносин шляхом здійснення законодавчої (нормативно-правової), адміністративної та судової функцій. У тих випадках, коли землеустрій не може бути здійснений за згодою самих землевласників, він стає предметом правового регулювання. Наприклад, відведення земельних ділянок для державних і суспільних потреб при будівництві доріг міжнародного або державного значення, гідро- чи атомних електростанцій, водосховищ, розширенні міст зачіпає інтереси землевласників, тому що нерідко пов'язаний з їх переселенням, появою незручностей у використанні земель або скороченням площ належних їм ділянок. Проте, держава здійснює ці дії в примусовому порядку, а також розробляє компенсаційні заходи (надання землевласникам нових земель, компенсація збитків і втраченої вигоди і т.п.). Економічні заходи регулюють земельні відносини шляхом урахування економічних інтересів землевласників і землекористувачів. До таких заходів належать диференціація земельного податку, надання пільгових кредитів і т.п. Для їх розробки і здійснення потрібна інформація про розміри, якісні характеристики земельних ділянок, обмеження і обтяження у використанні землі. Організаційні заходи включають різного роду дії, направлені на реалізацію державної земельної політики. До них належать, зокрема, організація переселення, консультативна діяльність, пропагандистське забезпечення земельної реформи і багато іншого. Власне землеустрій може займати в них більше або менше місце залежно від того, наскільки активно держава

використовує в зазначених цілях земельпорядну службу. Однією з важливих функцій управління земельними ресурсами та державного регулювання земельних відносин являється планування використання земель. Такі земельпорядні плани (документація із землеустрою) затверджуються владними органами відповідного рівня. У ряді західноєвропейських країн проекти планів використання земель обговорюються на референдумах і тільки після схвалення і затвердження в установленому порядку мають обов'язковий характер. На їх основі встановлюють цільове призначення земель на перспективу, місця нової забудови, освоєння і меліорації, склад природоохоронних територій, площі відведення земель для потреб промисловості, транспорту та іншого призначення і т. д. В Україні до 1990 р. аналогічну функцію виконували генеральні схеми використання та охорони земельних ресурсів, а також схеми землеустрою адміністративних районів. Для реалізації схеми землеустрою (планів) використання земель розробляють спеціальні програми (державні, регіональні і муніципальні). Ці програми включають розділи з фінансового, матеріально-технічного та іншого виду забезпечення і складаються за участю фахівців із землеустрою. В системі землеустрою багатьох країн важливе значення має і така функція управління земельними ресурсами, як державний контроль за використанням та охороною земель, покликаний запобігати будь-які порушення принципів раціонального землекористування.

Всі земельпорядні дії призначаються для вирішення питань раціонального використання земельних ресурсів, збереження, відновлення і підвищення родючості ґрунтів, охорони земель (разом з іншими природоохоронними заходами) та виконання інших завдань землеустрою, визначених у законодавстві України. Особливим завданням землеустрою слід вважати реалізацію земельної політики держави. Отже, зміст землеустрою виявляється у процесах, обґрунтованих проектами та іншою земельпорядною документацією.

Найважливішим механізмом наведення порядку у використанні земель, регулюванні земельних відносин та організації території може бути тільки землеустрій, оскільки у його процесах вирішуються правові, соціально-економічні, екологічні, організаційні та інші завдання. Відтак земельпорядні дії слід здійснювати тільки на підставі проектів землеустрою з соціально-економічним і правовим обґрунтуванням. під час земельних і економічних перетворень, повсюдної реорганізації виробництва і території, перерозподілу земель першочергового значення набув землеустрій, в ході якого забезпечується перехід до нового земельного ладу з новими формами господарювання, землеволодіння і землекористування.

Землеустрій в даний час став основним важелем держави з управління земельними ресурсами в тому числі і регулювання земельних відносин.

## 2. Землеустрій, земельний кадастр та моніторинг земель

**Державний земельний кадастр** — єдина державна система земельно-кадастрових робіт, яка встановлює процедуру визнання факту виникнення чи припинення права власності на земельні ділянки і права користування ними та містить сукупність відомостей і документів про місце розташування та правовий режим цих ділянок, їх оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характеристику, розподіл серед власників землі й землекористувачів.

При державній реєстрації земельних ділянок здійснюється внесення до Державного земельного кадастру передбачених Законом відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера. Об'єктами Державного земельного кадастру є:

- ⊗ землі в межах державного кордону України;
- ⊗ землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць;
- ⊗ обмеження у використанні земель;
- ⊗ земельна ділянка.

До Державного земельного кадастру включаються такі відомості про землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць (Автономної Республіки Крим, областей, міст Києва і Севастополя, районів, міст, селищ, сіл, районів у містах):

- а) найменування адміністративно-територіальної одиниці;
- б) опис меж адміністративно-територіальної одиниці;
- в) площа земель в межах території адміністративно-територіальної одиниці;
- г) повне найменування суміжних адміністративно-територіальних одиниць;
- г) інформація про акти, на підставі яких встановлені та змінені межі адміністративно-територіальних одиниць;
- д) відомості про категорії земель у межах адміністративно-територіальної одиниці які включають: назва, код (номер), межі категорії земель; опис меж; площу; інформацію про документи, на підставі яких встановлено категорію земель;
- е) відомості про угіддя адміністративно-територіальної одиниці, що включають: назва, код (номер); контури угідь; площу; інформацію про документи, на підставі яких визначено угіддя; інформацію про якісні характеристики угідь;
- є) відомості про економічну та нормативну грошову оцінку земель в межах території адміністративно-територіальної одиниці;
- ж) відомості про бонітування ґрунтів адміністративно-територіальної одиниці.

До Державного земельного кадастру включаються також такі відомості про обмеження у використанні земель:

- ⊗ вид;

⊗ опис меж;

⊗ площа;

⊗ зміст обмеження;

⊗ опис режимоутворюючого об'єкта – контури, назви та характеристики, що обумовлюють встановлення обмежень (за наявності такого об'єкта);

⊗ інформація про документи, на підставі яких встановлено обмеження у використанні земель.

До Державного земельного кадастру включаються такі відомості про земельні ділянки:

1) кадастровий номер;

2) місце розташування;

3) опис меж;

4) площа;

5) міри ліній по периметру;

6) координати поворотних точок меж;

7) дані про прив'язку поворотних точок меж до пунктів державної геодезичної мережі;

8) дані про якісний стан земель та про бонітування ґрунтів;

9) відомості про інші об'єкти Державного земельного кадастру, до яких територіально (повністю або частково) входить земельна ділянка;

10) цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель);

11) склад угідь із зазначенням контурів будівель і споруд, їх назв;

12) відомості про обмеження у використанні земельних ділянок;

13) відомості про частину земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки;

14) нормативна грошова оцінка;

15) інформація про документацію із землеустрою та оцінки земель щодо земельної ділянки та інші документи, на підставі яких встановлено відомості про земельну ділянку.

В результаті кожна земельна ділянку отримує характеристики, які дозволяють однозначно виділити її з інших, провести її якісну та економічну оцінку. Взаємовідносини між земельним кадастром і землеустроєм двоякі. З одного боку, в дані земельного кадастру, так само як і в дані земельної реєстрації, після проведення землеустрою негайно вносяться відповідні виправлення. З іншого боку, дані земельного кадастру є інформаційною основою при проведенні землевпорядних дій. Це стосується кадастрових планів, чергових земельно-кадастрових карт, відомостей про територіальні зони, обмеження і обтяження у використанні земель, площах, землевласниках і т. п.

Зустрічається неправильна думка, що формування земельних ділянок (об'єктів земельної власності) – це функція кадастру, а не землеустрою. Однак це не так. *По-перше*, земельний кадастр – це відомості про земельні ділянки, а не процес, що визначає зміну їх форми, місця розташування і площ. *По-друге*, здійснення земельного кадастру – це чисто технічна дія, пов'язана з підтриманням у нормальному стані документації державного кадастрового обліку, а не захід, спрямований на реорганізацію земельних площ, що має природоохоронний, організаційно-економічний і правовий характер. *По-третє*, основне завдання кадастру – це забезпечення доброякісною інформацією державних органів, що здійснюють управління земельними ресурсами в тому числі регулювання земельних відносин.

При землеустрої важливо організувати раціональне використання та охорону земель, тобто здійснити іншу, по суті головну, функцію управління земельними ресурсами. За результатами землеустрою, земельного кадастру та реєстраційних дій землевласники і землекористувачі отримують документи (*свідоцтва про державну реєстрацію їх прав, свідоцтва на право власності на землю, і т. п.*), що дають підставу приступити до використання земельних ділянок.

**Моніторинг земель** – це система спостереження за станом земель з метою своєчасного виявлення змін, їх оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негативних процесів. У системі моніторингу земель проводиться збирання, оброблення, передавання, збереження та аналіз інформації про стан земель, прогнозування їх змін і розроблення науково обґрунтованих рекомендацій для прийняття рішень щодо запобігання негативним змінам стану земель та дотримання вимог екологічної безпеки. Найбільш доцільно здійснювати моніторинг у системі землеустрою, тому що основним його змістом є комплексні роботи: зйомки, вишукування, спостереження, маршрутні і майданні обстеження, які найкраще можуть зробити землевпорядники. Крім того, моніторинг земель проводиться за всіма категоріями земель, землевласників та землекористувачів, земельних ділянок і угідь, який формується і організовується в процесі землеустрою; при цьому широко використовуються архівні матеріали та технічні кошти землевпорядних організацій.

### **3. Землеустрій і реєстрація прав на нерухоме майно і угод з ним**

Відповідно до статті 2 закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обмежень це – «офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обмежень, що супроводжується внесенням даних до Державного реєстру

речових прав на нерухоме майно та їх обмежень». Об'єктами нерухомого майна визначаються «земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці (будівля, споруда тощо), переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення». Відповідно до статті 3 цього ж закону в Україні формується та діє єдиний Державний реєстр прав, який базується на державному обліку земельних ділянок усіх форм власності та розташованого на них іншого нерухомого майна, реєстрації речових прав на об'єкти нерухомого майна, їх обмежень та правочинів щодо нерухомого майна. Державна реєстрація прав базується на кадастровому номері, присвоєному у встановленому законом порядку.

Інформаційне забезпечення Державного реєстру прав відповідно до статті 10 складає:

- 1) база даних обліку земельних ділянок та іншого нерухомого майна, правочинів щодо нерухомого майна;
- 2) дані технічної інвентаризації об'єктів нерухомості;
- 3) кадастрові плани земельних ділянок;
- 4) інформація про реєстраційні справи;
- 5) база даних заяв про державну реєстрацію прав та їх обмежень;
- 6) база даних запитів щодо зареєстрованих прав та їх обмежень.

База даних обліку земельних ділянок та розташованого на них нерухомого майна відповідно до статті 11 містить дані державного земельного кадастру, зокрема:

- кадастровий номер земельної ділянки та іншого нерухомого майна;
- індексну кадастрову карту;
- кадастровий план земельної ділянки;
- дані про категорію земель за цільовим призначенням земельної ділянки;
- дані про площу та грошову оцінку земельної ділянки;
- відомості щодо власників або користувачів земельної ділянки;
- дані технічної інвентаризації будівель та споруд, розташованих на земельній ділянці;
- інші дані, передбачені нормативно-правовими актами з питань державного земельного кадастру.

Відповідно до статті 11 закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» картографічні дані Державного реєстру прав включають індексні карти та кадастрові плани для визначення меж реєстраційних (кадастрових) округів, ідентифікації нерухомого майна, відображення взаєморозташування об'єктів нерухомого майна, складені відповідно до закону.

Індексна кадастрова карта містить інформацію про межі земельних ділянок та їх кадастрові номери в розрізі кадастрового кварталу, кадастрової зони, адміністративно-територіальної одиниці, кадастрового округу в масштабі, який забезпечує точність їх відображення.

Кадастровий план земельної ділянки, кварталу, зони, села, селища, міста, кадастрового округу складається для відображення необхідних елементів земельно-кадастрової інформації в масштабі, який забезпечує точність її відображення. Кадастровий план містить номери кадастрових зон і кварталів, їх межі, а також межі та кадастрові номери земельних ділянок та інших об'єктів нерухомого майна, розташованих на цих ділянках, межі територіальних зон і межі земельних сервітутів. *(Земельний сервітут - це право власника або землекористувача земельної ділянки або іншої заінтересованої особи на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою).* Земельний сервітут може складатися в праві проходу або проїзду через ділянку, праві прокладання та експлуатації ліній електропередач, водопроводу, забору води з водойми, розташованої на сусідній ділянці, прогону худоби і т.п.

Вся кадастрова інформація про земельні ділянки та правовий режим їх, що використовується при здійсненні державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обмежень вноситься до державного земельного кадастру на підставі відповідної документації із землеустрою.

Таким чином, землеустрій і реєстрація прав на нерухоме майно і угод з ним різні по змісту і по своїй суті незалежні один від одного. Проте кадастровий план земельної ділянки, дані про категорію земель за цільовим призначенням земельної ділянки, дані про площу земельної ділянки, відомості щодо власників або користувачів земельної ділянки та інші формуються в процесі землеустрою. Разом з тим, всі зміни, що вносяться в землекористування землеустроєм, повинні бути зареєстровані. Отже, землеустрій і реєстрація прав на нерухоме майно є взаємопов'язаними.

#### **4. Землеустрій і грошова оцінка земель та земельних ділянок**

Землеустрій також тісно пов'язано з земельно-оціночними роботами, без яких неможливі планування і організація раціонального використання та охорони землі. З одного боку, заходи з економічної оцінки землі та грошової оцінки земельних ділянок служать інформаційною основою для прийняття багатьох землевпорядних рішень (зокрема, з територіальної організації та розміщення виробництва в схемах і проектах землеустрою з метою найбільш повного врахування родючості ґрунтів і економічного потенціалу землі). Дані економічної оцінки не використовують для економічного обґрунтування прийнятих землевпорядних рішень і вибору найкращого з можливих варіантів. З іншого боку, самі проекти землеустрою

створюють оціночну базу у вигляді певного каркаса земельних ділянок, що підлягають оцінці або переоцінці. Наприклад, при територіальному землеустрої утворюються нові і впорядковуються існуючі землеволодіння та землекористування, усуваються недоліки у використанні землі (черезсмужжя, вкраплювання, вклинювання та ін.) Це впливає на розмір, якість і місце розташування земельних ділянок, що перебувають у власності, володінні або користуванні юридичних і фізичних осіб, а отже, на величину земельного податку та орендної плати. Крім того, при грошовій оцінці земельних ділянок, що базується на проектах внутрішньогосподарського землеустрою, з'являється можливість порівняти вартість земель, що закріплюються за різними виробничими підрозділами (бригадами, відділеннями, ланками), зайняті різними сівозмінами, полями й угіддями. З тим щоб диференціювати врожайність сільськогосподарських культур, розрахувати собівартість продукції, запланувати норму виробітку, витрату палива і мастильних матеріалів і використовувати дані для вдосконалення внутрігосподарських розрахунків здійснюється внутрігосподарська економічна оцінка земельних угідь. Таким чином, в ході підготовчих робіт до складання будь-якого проекту землеустрою обов'язково збирають та аналізують матеріали економічної оцінки земель та грошової оцінки земельних ділянок. Після проведення землеустрою дані економічної оцінки та грошової оцінки земельних ділянок земель обов'язково уточнюють. Практика показує, що після проведення землеустрою цінність земельних ділянок підвищується. Тому в Україні і за кордоном економічний ефект землеустрою пов'язують з ростом земельної ренти, а відповідно і ціни (вартості) земельних ділянки (земельного капіталу) та заставної вартості землекористування. Відомий класичний приклад розрахунку економічної ефективності землеустрою, запропонований А. В. Чаяновим. Приріст цінності землекористування (ДДз), на його думку, дорівнює капіталізованому ефекту землеустрою:

$$ДДз = 3Pnp - 3Pісн$$

$$3Pnp = (ВД - 3np) : C$$

$$3Pісн = (ВД - 3існ) : Ca = (3Pnp - 3Pісн) : C = a : C,$$

де  $3Pnp$  і  $3Pісн$  – цінність землі відповідно по проекту землеустрою і до землеустрою;

$ВД$  – валовий дохід господарства;

$3np$  і  $3існ$  – експлуатаційні витрати відповідно по проекту землеустрою і до землеустрою;

$C$  – процентна ставка, яка використовується для капіталізації ренти;

$a$  – приріст земельної ренти за рахунок землеустрою.



## **5. Землеустрій і топографо-геодезичні та інші вишукувальні роботи**

Проведення землеустрою немислимо без виробництва топографо-геодезичних, картографічних та інших знімальних робіт. Ці роботи зазвичай передують землеустрою, так як їх результатом є план місцевості. Вони потрібні і по завершенню землеустрою, коли складається проект землеустрою, який потім виноситься в натуру. У ході землеустрою отримують обширний знімальний матеріал у вигляді планів і мережі точок місцевості, відповідним чином позначених і закріплених. Цей матеріал можна використовувати як для земельно-кадастрових, так і для топографо-геодезичних і картографічних цілей, що вимагає ув'язки землевпорядних робіт по точності і технологіям вимірюванням з аналогічними діями організацій в області кадастру, геодезії та картографії. Основою якісної характеристики земель, використовуваної при землеустрої, є матеріали великомасштабних ґрунтових, агрохімічних і геоботанічних обстежень і вишукувань. Оскільки в ході землеустрою земля найчастіше організовується не тільки як природний ресурс і об'єкт земельно-майнових відносин, але і як головний засіб виробництва в сільському господарстві, ці матеріали абсолютно необхідні при організації раціонального використання та охорони землі. Землевпорядні організації повинні або самостійно проводити ці обстеження і вишукування, або використовувати наявні дані інших профільних організацій

## **6. Землеустрій і геоінформаційні системи**

Останнім часом у світі і в нашій країні широке застосування в практиці управління природокористуванням отримали географічні інформаційні системи (ГІС) і земельно-інформаційні системи (ЗІС). Географічна інформаційна система – це спеціалізована обчислювальна система, що включає певні технічні засоби, програмне забезпечення і сукупність процедур, призначених для збору, зберігання, обробки та відтворення великого обсягу графічних і тематичних даних, що мають просторову прив'язку. Основу ГІС становлять електронні карти (плани) місцевості, що базуються на цифрових моделях рельєфу (ЦМР), що характеризують трьохвимірне розташування об'єктів у просторі. Спочатку геоінформаційні технології та ГІС були орієнтовані на прийняття управлінських рішень, пов'язаних з різними територіями. До основних завдань, що вирішуються на територіальному рівні з використанням ГІС, належать: картографування земель, вдосконалення обліку нерухомості, складання реєстрів власності (земельних ділянок, будівель, споруд) з прив'язкою до території та точним визначенням місця розташування; науково-обґрунтоване перспективне і оперативне планування розвитку території міст, районів, окремих територій на основі розробки генеральних планів

використання і охорони земель; вивчення стану природних ресурсів, екологічного стану території та еколого-економічна оцінка навколишнього природного середовища; отримання достовірної інформації про місцезнаходження і експлуатації доріг, інженерних мереж комунального господарства, запасах корисних копалин і т.д.; прийняття різного роду рішень з управління муніципальним господарством (розміщення об'єктів виробничої та соціальної інфраструктури, організація поточного ремонту будівель і споруд, розробка маршрутів і розкладів руху громадського транспорту, оподаткування, планування інвестицій, розробка планів евакуації в надзвичайних ситуаціях та ін.); контроль за станом муніципального господарства (моніторинг земель, стану енерго-, тепло-, водо забезпечення). Початок розвитку ГІС відноситься до кінця 60-х років, але тільки в 90-х роках вони набули широкого поширення, що було викликане дуже швидким розвитком комп'ютерної техніки і зниженням її вартості, появою потужних периферійних пристроїв введення, виведення, зберігання та обробки інформації.

Розвиток систем автоматизованого картографування, використовуваних в земельному кадастрі для обліку та оцінки землі та пов'язаної з нею нерухомості, систем автоматизованого проектування (від [англ. Computer-aided design - CAD](#)) призвело до появи спеціальних земельно-інформаційних систем, що широко використовуються у всьому світі при проведенні землепорядник робіт. Основна їх відмінність від ГІС полягає в наступному:

- земельно-інформаційні системи містять насамперед зведення про земельні ресурси й об'єкти, міцно пов'язаних із землею; інформація про земельні ділянки, що міститься в ЗІС, відповідних певним вимогам до точності вимірювань, введення і виведення даних, що забезпечує точну геодезичну прив'язку земель на місцевості і відображення їх на планах (картах), тобто земельно-інформаційні системи є більш точними, ніж ГІС;

- в загальну структуру земельно-інформаційної системи як спеціального обчислювального комплексу в якості самостійних підсистем входять блоки автоматизованого картографування, автоматизованого проектування, управління базами даних, що дозволяють не тільки будувати в різному масштабі карти з використанням засобів цифрової фотограмметрії і картографії, але і проводити різні геодезичні дії (обчислення площ, вимірювання відстаней, визначення координат та ін.) з необхідною точністю;

- основне призначення земельно-інформаційної системи – служити інформаційною базою управління земельними ресурсами.

Таким чином, землеустрій та ведення земельно-інформаційних комплексів відносяться до однієї сфери – до управління земельними ресурсами. Однак землеустрій – поняття більш широке і містке. *По-перше*, ЗІС є тільки апаратними,

технологічними засобами для прийняття державних рішень в області організації землекористування. Іншими словами, ЗІС використовуються як свого роду метод землевпорядного автоматизованого проектування, що дає можливість швидко отримати той чи інший варіант організації території. *По-друге*, землеустрій завжди має правовий і соціально-економічний зміст. Тому будь-яке землевпорядне рішення, в тому числі і отримане з використанням земельно-інформаційних систем, повинно бути у відповідності з визначеною правовою процедурою розглянуто, погоджено і затверджено. Тільки після цього воно має право на існування, переноситься в природу і стає елементом землеустрою. Проте розвиток земельно-інформаційних систем вже в найближчому майбутньому багато в чому буде визначати вид землеустрою.

## **7. Землеустрій, планування і забудова територій**

Відповідно до статті 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» територія – це частина земної поверхні з повітряним простором та розташованими під нею надрами у визначених межах (кордонах), що має певне географічне положення, природні та створені в результаті діяльності людей умови і ресурси. Планування, забудова та інше використання територій в Україні є одним із основних напрямів містобудівної діяльності.

Ця діяльність державних органів, органів місцевого самоврядування, юридичних та фізичних осіб, яка спрямована на вирішення наступних завдань:

- прогнозування розвитку територій;
- забезпечення раціонального розселення і визначення напрямів сталого розвитку територій;
- обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням;
- взаємоузгодження державних, громадських та приватних інтересів під час планування і забудови територій;
- визначення і раціональне взаємне розташування зон житлової та громадської забудови, виробничих, рекреаційних, природоохоронних, оздоровчих, історико-культурних та інших зон і об'єктів;
- розроблення містобудівної та проектної документації, будівництво об'єктів;
- реконструкцію існуючої забудови та територій, збереження, створення та відновлення рекреаційних, природоохоронних, оздоровчих територій та об'єктів, ландшафтів, лісів, парків, скверів, окремих зелених насаджень;
- створення та розвиток інженерно-транспортної інфраструктури;
- здійснення контролю у сфері містобудування.

Серед наведених завдань особливе місце посідає розроблення містобудівної документації, оскільки містобудівна документація є інструментом державного регулювання планування територій та забудови територій. Планування

використання територій є фактично втручанням держави в питання прав власності на землю з метою забезпечення ефективного використання і розподілу земельних ресурсів між галузями народного господарства.

Заходи із землеустрою – це передбачені документацією із землеустрою роботи щодо раціонального використання та охорони земель, формування та організації території об'єкта землеустрою з урахуванням їх цільового призначення, обмежень у використанні та обмежень (обтяжень) правами інших осіб (земельних сервітутів), збереження і підвищення родючості ґрунтів

Отже, необхідність планування використання територій зумовлена складністю та багатогранністю задач, які вирішуються довгостроковим характером переважної кількості видів використання територій, великими обсягами капіталовкладень (зокрема будівництво, є однією з найбільш масштабних галузей інвестицій) та потребою комплексного врахування багатьох, часом суперечливих, факторів. Доцільність застосування планування територій усвідомлена світовою спільнотою і підтверджується законодавством в області територіального планування в більшості країн світу. Для того, щоб подолати природне протиріччя між засадами довгострокового планування і динамічними потребами ринкової економіки, ці механізми мають бути досить гнучкими.

Для складання планів використання територій існують певні причини, основними серед яких можна визначити:

- необхідність синтезу інтересів суспільства щодо просторового розподілу та використання землі;
- необхідність прогнозування і координування майбутнього землекористування та інформування спільноти, потенційних інвесторів та власників щодо напрямків майбутнього використання та забудови;
- необхідність контролю за використанням природних ресурсів;
- надання юридичної сили прийнятим рішенням.

Процеси планування як правило, віддзеркалюють зацікавленість владних осіб. В ідеальному підході, в основі планування мають бути врівноваженні інтереси і цілі всіх зацікавлених сторін. Планування – один із засобів управління, завдяки якому забезпечується єдиний напрямок усіх зусиль на досягнення загальної мети. Цілі і методи планування територій в умовах планової і ринкової економіки принципово відрізняються. Це стосується не тільки суттєвого перегляду ряду соціальних та економічних цінностей, але й необхідності врахування принципово нових реалій, таких як запровадження приватної власності на основні засоби виробництва, надання управлінських повноважень місцевому самоврядуванню, виникнення ринкової конкурентно-спроможності інтересів тощо. планування і забудова територій

Завдяки планувальним методам здійснюється розробка містобудівної, земельно-кадастрової та інших видів документації, яка надалі регламентує розвиток, порядок використання та забудови земель.

Таким чином, землеустрій і планування та забудова територій різні по змісту і по своїй суті незалежні один від одного. Проте обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням, розроблення правил використання земель забудованих територій та інші умови землекористування формуються в процесі планування територій. Разом з тим, права власності на землю, категорії земель та інші дані про правовий режим землекористування, особливо щодо обмежень у використанні земель, що формуються землеустроєм, повинні бути враховані при плануванні територій. Отже, планування і забудова територій є взаємопов'язаними.

## **8. Землеустрій і меліорація земель**

Меліоративні заходи щодо зрошення і осушення земель і більш широко з поліпшенням фізико-хімічних і біологічних властивостей земельних ресурсів мають величезне господарське значення для більшості країн світу. Досвід показує, що організація раціонального використання земель неможлива без одночасного здійснення меліоративних заходів та землеустрою. Це обумовлено тим, що проведення меліоративних заходів (зі зрошення, осушення, поліпшення земель) здійснюється не взагалі на якихось абстрактних ділянках, а на конкретних земельних масивах, що належать певним землевласникам та землекористувачам. Тому дані меліоративні землі повинні не тільки вписуватися в загальну систему ведення господарства, враховуватися при плануванні врожайності та структури посівів, раціонів годування, способів утримання худоби тощо, але і входити в загальну організаційно-територіальну структуру сільськогосподарського підприємства (тобто з'єднаного дорогами з господарськими центрами, визначати розміщення угідь і сівозмін, полів і робочих ділянок, скотопрогонів і т.д.). Тому меліоративні заходи з технічної та технологічної точки зору повинні здійснюватися на основі проектів меліорації (техніко-робочих проектів), а з організаційної господарської та землевпорядної - на основі проектів землеустрою, які повинні складатися першими і передувати проектам меліорації.

Меліорація і землеустрій, безумовно, різняться, оскільки об'єктом меліорації є земля як фізична основа. Мета меліорації – поліпшити продуктивні властивості конкретної земельної ділянки, що вимагає певних капіталовкладень і збільшення експлуатаційних витрат. Навпаки, об'єктом землеустрою є територія, і певна його мета – поліпшення її організації. У процесі землеустрою змінюються в першу чергу територіальні властивості землі (склад і площі угідь, розміщення угідь і сівозмін,

межі, форма та конфігурація земельних масивів і т. д.). Така зміна не може розглядатися поза процесами господарської діяльності; тому при землеустрій обов'язково вирішуються два найважливіших завдання: пристосування території до виробництва (відведення земель для відповідних потреб, встановлення складу і площ угідь, формування земельних масивів, сівозмін, полів, робочих ділянок, розміщення їх меж і т.д.); пристосування виробництва до території (встановлення спеціалізації, структури посівів з урахуванням якості земель, проектуванні різних типів і видів сівозмін, диференціювати розміщення культур тощо). Землеустрій на відміну від меліорації має крім технічної також економічну, екологічну та юридичну сторону. Відповідно при землеустрої не тільки наводять лад в існуючому використанні землі (ліквідація недолік організації території, введення сівозмін, проектування робочих ділянок), але і встановлюють найкращі способи розвитку господарства (меліорація, культуртехнічні заходи, виробниче будівництво, розміщення доріг і т. д.). Щоб уникнути недоліків у вирішенні всіх перелічених питань має здійснюватись землеустрій та меліорація земель за безпосередньої участі землевпорядних органів або за погодженням з ними. Це ж стосується і територіального планування виробництва.

## **9. Землеустрій і екологізація землекористування**

Підвищення еколого-економічної ефективності системи землекористування та трансформація екологічних відносин власності на землю в Україні, на цьому історичному етапі розвитку, є одним із суттєвих чинників поліпшення соціально-економічного стану держави в цілому. Натомість земельна реформа періоду незалежності України, незважаючи на ряд позитивних досягнень в приватизації земель, не призвела до рішучого і ефективного відновлення еколого-безпечного землекористування, не створила умов раціонального і ефективного використання земель, підвищення добробуту населення. Нинішня ситуація з організацією ефективного землекористування є підсумком часто стихійної, безсистемної земельної політики й неупорядкованої урбанізації. Як пріоритетні на тепер є питання, пов'язані із формуванням нових економічних відносин прав власності на землю між власниками земельних часток та суб'єктами ведення господарської діяльності на землях сільськогосподарського призначення, а також запровадженням на цій підставі економічного обороту прав на земельні ділянки. Проте, здебільшого, нині в наукових працях розглядаються деякі аспекти екологізації землекористування, і тільки сільськогосподарського або містобудівного. Водночас наші дослідження цієї проблеми свідчать, що ситуація у сфері екологізації землекористування потребує комплексного підходу до його формування та регулювання, тобто створення цілісної системи ефективного та еколого-безпечного землекористування країни.

Під *землекористуванням, як екологічною системою*, необхідно розуміти – територіальний комплекс оптимальних взаємозв'язків ґрунту, організмів і атмосфери через склад і структуру угідь, систему організації і методів використання землі та інших природних ресурсів тощо на визначеній території суші.

Відповідно, під поняттям *екології землекористування* у теоретичному плані слід розуміти – науковий напрям окремого розділу загальної екології, що вивчає природні чинники, закономірності впливу організації використання земель на біологічні системи і зворотні реакції на ці дії, а також екологічні наслідки функціонування землекористування. Отже, можна констатувати, що землекористування визначається у трьох аспектах:

1) як користування землею в установленому законом порядку (*земельна ділянка*);

2) як частина єдиного земельного фонду (*екологічна система*), що надана державою або набута у власність чи оренду окремим користувачем для господарської або іншої мети, визначена на місцевості;

3) об'єкт права, об'єкт економічних, екологічних, містобудівних, сільськогосподарських та інших земельних відносин, на який землекористувачу виданий документ, що засвідчує право на землю з визначеними межами, площею, складом угідь, майнових об'єктів.

Під **екологією** розуміється природничо-соціологічна наука, яка вивчає взаємодію людини з довкіллям, у процесі якої формується еколого-економічна система відтворення національного багатства, передусім, для розширеного відтворення людини. Тому в умовах нових земельних відносин поняття *екології землекористування* необхідно розглядати у взаємозв'язку відповідно до практики ринкової економіки виробництва та іншої діяльності. Воно містить функцію накопичення знань про закони, принципи і способи екологічної оптимізації власне процесу землекористування (*екологічних відносин між суб'єктами землекористування, а більш точніше використання і охорони землі*), що здійснюється на конкурентній земельно-територіальній основі і де, відповідно, встановлюються права на землю, економічно та екологічно обґрунтований склад і пропорції між складом земельних угідь за цільовим призначенням, факторами діяльності на землі та досліджуються умови і принципи раціонального розміщення, організації та управління процесом використання і охорони землі, у тому числі з урахуванням диференціації властивостей земельного ресурсу і такої його суттєвої ознаки, як просторова протилежність і неоднорідність щодо клімату, рельєфу, флори, фауни, природних ресурсів.

До функцій екології землекористування належить накопичення знань про принципи екологічної оптимізації власне процесу відносин суб'єктів використання

землі на конкретній юридичній підставі. Встановлюються екологічно обґрунтовані склад і пропорції між факторами діяльності на землі, що містять земельні ресурси, технології їх використання, життєдіяльність населення, капітал.

Отже, **екологія землекористування у практичному плані – це сфера наукової та управлінсько-виробничої діяльності, яка вивчає процеси взаємодії людини (суб'єктів землекористування) з довкіллям, закономірності розвитку і функціонування екологічних відносин у процесі організації використання і охорони земель, досліджує дію об'єктивних законів природи та суспільства, умов і факторів, що визначають ефективність та дієвість форм і відповідно до них методів використання земель, а також можливі межі і наслідки екологічних змін, спричинених процесами землекористування.**

Відповідно, сутність екології землекористування можна сформулювати, як стан розвитку взаємодії людини (суб'єктів землекористування) з довкіллям у процесі організації сукупності всіх видів суспільної її життєдіяльності, які здійснюються на конкретній території із залученням земельного чинника, флори, фауни та інших природних ресурсів тої чи іншої форми та на відповідних правах, у різних масштабах і з різним функціональним змістом.

Відповідно під земельними екологічними відносинами розуміються суспільні відносини між людьми, пов'язані з володінням і користуванням земельними та іншими природними ресурсами, що розміщені на конкретній земельній території і є складовою всієї системи екологічних відносин кожної конкретної історичної епохи. Вони за своєю природою належать до соціально-економічного базису суспільства.

Земельні екологічні відносини, як і весь економічний лад суспільства, історично розвиваються і змінюються разом із зміною продуктивних сил. На всіх етапах історії суспільства земельні екологічні відносини формуються під безпосереднім впливом певних законів природи та економічного закону відповідності характеру виробничих відносин розвитку продуктивних сил. Їх рівень визначається ступенем розвитку виробничих сил, станом земельного чинника та інших природних ресурсів і характером суспільних відносин, у тому числі і земельних.

Отже, **екологізація землекористування** – це послідовне впровадження нових форм, методів, техніки та технологій використання земель шляхом здійснення **землеустрою**, виконання управлінських та інших рішень, які дають змогу підвищити ефективність використання земельних та інших природних ресурсів з одночасним збереженням природного середовища та його поліпшення на відповідних рівнях.



## 10. Землеустрій і формування екомережі України

Внаслідок надмірного антропогенного впливу на природне середовище для існування природної біоти в межах України залишилася лише частка її території, яка є безумовно недостатньою для підтримання збалансованого природокористування, в зв'язку з чим склалися несприятливі умови для відтворення наявного біорізноманіття. Природоохоронні проблеми набувають в останній час безпрецедентної ваги в усьому світі. Міжнародна конвенція про біорізноманіття, прийнята в Ріо-де-Жанейро в 1992 році, проголосила необхідність збереження не лише окремих природних ділянок, а комплексу екосистем як бази існування біосфери. Під таким кутом зору важко переоцінити важливість Закону України “Про Загальнодержавну програму формування національної екомережі України на 2000-2015 роки”, прийнятого Верховною Радою 21 вересня 2000.

Екомережа розглядається як єдина просторова система, що утворюється з метою поліпшення умов формування здорового довкілля, підвищення природно-ресурсного потенціалу території України, збереження її біологічного та ландшафтного різноманіття. Надзвичайно важливим є комплексний підхід до принципів формування екомережі, без неприпустимих збочень і створення штучних пріоритетів на користь окремих компонентів біоти. Це положення витікає з ролі екомережі у вирішенні загальних завдань охорони навколишнього природного середовища, екологічної безпеки і раціонального використання природних ресурсів.

Слід відмітити, що неодмінною умовою ведення високопродуктивного, конкурентоздатного виробництва (перш за все сільськогосподарського) є запобігання деградаційним процесам, що значною (а при сучасному рівні розвитку продуктивних сил – навіть вирішальною) мірою, визначається характером використання земель, зокрема, формуванням сприятливих територіальних умов для саморегуляції природних процесів, визначальна роль в якому належить екомережі.

Земельному фонду України притаманна певна двоїстість: з одного боку в ґрунтовому покриві її переважають родючі чорноземні ґрунти, з другого – процеси деградації ґрунтів охоплюють практично всю її територію. Це спричинено кількома факторами, серед яких, знов таки, вирішальна роль належить тим, що пов'язані з використанням земель. По-перше, сучасне використання земель України ще і досі носить відбиток колишніх тенденцій, які склалися роками і полягали в намаганні за будь-яку ціну збільшувати питому вагу ріллі в складі земельного фонду. Хоч за тих часів повсюдно декларувалися вимоги щодо раціонального, науково-обґрунтованого використання земель, фактично спостерігалось подальше збільшення площ сільськогосподарських угідь, перш за все орних, що, при усвідомлюваній спеціалістами ще тоді і вже отриманій на цей час величезній

екологічній шкідливості такого підходу, тягло за собою, крім всього, розпорошення і перевитрати живої та уречевленої праці, пального та інших ресурсів. Внаслідок такої політики сільськогосподарське освоєння території України, в т.ч. розораність, досягли екстраординарних розмірів, неспівставних з розвиненими країнами Європи та світу. Так, розораність в Україні, навіть із зниженням за останні роки становить в середньому 55,3 %, у деяких областях навіть понад 70 % (для порівняння – в Англії, Франції, Німеччині 28-32 %, у США – 15,8 %).

Надмірне екологічно-необґрунтоване навантаження на землі спричинило активізацію цілої низки негативних процесів, серед яких чільне місце належить ерозійним, втрати від яких вимірюються сотнями мільйонів гривень на рік, знищенням найбільш родючих шарів ґрунту, його найважливішої складової частини – гумусу тощо.

Наразі Україна знаходиться перед вирішенням питання зміни структури земельних угідь, які в Західній Європі були розв'язані в 50-х роках. Тоді внаслідок значного скорочення площі економічно неефективних аграрних земель було прийнято відомий “план Мансхольта” в результаті впровадження якого до заліснення, залуження, створення зеленого оточення міст, інших природних ділянок було передано майже всі постаграрні землі.

За розрахунками загальна вартість природних ресурсів України за світовими цінами у 1996 р. становила 5002,3 млрд. доларів США. При цьому земельні ресурси складала 72 %, мінерально-сировинні – 26 % цієї вартості, а рослинний і тваринний світ сумарно 0,006 %. На інші природні ресурси припадало біля 2 % загальної вартості. Тому на сучасному етапі для економіки України земельні і мінерально-сировинні ресурси мають визначальний характер. Проте, очевидна недооцінка реальної економічної цінності біорізноманіття, яку можна розглядати як основну причину його деградації і, певною мірою, занепаду. На сьогодні відсутні загально визнані методи оцінки біорізноманіття як у ринковій, так і у централізованій плановій економіці. Щоправда, групою науковців Мерілендського університету (США) була сформульована позиція щодо 17 категорій функцій і послуг природи (регулювання газового складу атмосфери, клімату, водних ресурсів, ґрунтоутворення, генетичні ресурси тощо), які були сумарно оцінені у 35 трлн. доларів США. Для порівняння: створюваний людством валовий національний продукт оцінюється у 17 трлн. доларів на рік.

Навіть беручи до уваги певну умовність наведених вирахувань, слід визнати, що відсутність науково-обґрунтованих об'єктивних економічних передумов не дозволяє приймати в усіх випадках оптимальні рішення стосовно охорони довкілля. Разом з тим, аналіз співвідношення вартості ресурсів свідчить про те, що воно може значно змінене на користь біотичних, оскільки реакція живої природи

на руйнівну господарську діяльність ставить під загрозу нормальне існування біосфери, а, отже, – природного середовища існування людини.

Особливо важливе значення для екологічної безпеки мають землі, що підлягають особливій охороні – природно-заповідний фонд, землі оздоровчого, рекреаційного призначення тощо. Їх частка в площі земель країни обмежена, недостатня для виконання притаманного їм природоохоронного призначення. Поза межами природно-заповідного фонду ще залишаються чисельні природні комплекси, що є середовищами існування для цінних видів рослин і тварин.

В той же час перехід до більш збалансованого природокористування, як необхідної умови економічного зростання країни та зменшення екологічних ризиків для життєдіяльності на її теренах, вимагає, поряд зі зменшенням техногенного (речовинного, енергетичного, інформаційного) навантаження на землю, повернення до природного стану певної частини раніше освоєних людською діяльністю земель, як противаги негативним щодо природного довкілля проявам цієї діяльності.

**Екологічна мережа** – це єдина територіальна система ділянок природних ландшафтів, що підлягають особливій охороні, до складу якої входять території та об'єкти природно-заповідного фонду, курортні та лікувально-оздоровчі, рекреаційні, водозахисні, полезахисні та інші типи територій і об'єктів, що визначаються законодавством України і є частиною структурних територіальних елементів (далі – елементи) екологічної мережі – природних регіонів, природних коридорів, буферних зон.

До об'єктів екомережі відносяться території та об'єкти природно-заповідного фонду, водного фонду, лісового фонду, сільськогосподарські угіддя екстенсивного використання (пасовища, сіножаті) тощо. Структурні елементи екомережі – це території екомережі, що відрізняються за своїми функціями. До структурних елементів екомережі відносяться ключові, сполучні, буферні та відновлювані території. Ключові території забезпечують збереження найбільш цінних і типових для даного регіону компонентів ландшафтного та біорізноманіття. Сполучні території (екокоридори) поєднують між собою ключові території, забезпечують міграцію тварин та обмін генетичного матеріалу. Буферні території забезпечують захист ключових та сполучних територій від зовнішніх впливів.

Відновлювані території забезпечують формування просторової цілісності екомережі, для яких мають бути виконані першочергові заходи щодо відтворення первинного природного стану.

До складових структурних елементів екомережі включаються:

- а) території та об'єкти природно-заповідного фонду;
- б) землі водного фонду, водно-болотні угіддя, водоохоронні зони;
- в) землі лісового фонду;

г) полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, які не віднесені до земель лісового фонду;

г) землі оздоровчого призначення з їх природними ресурсами;

д) землі рекреаційного призначення, які використовуються для організації масового відпочинку населення і туризму та проведення спортивних заходів;

е) інші природні території та об'єкти (ділянки степової рослинності, пасовища, сіножаті, кам'яні розсипи, піски, солончаки, земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу природну цінність);

є) земельні ділянки, на яких зростають природні рослинні угруповання, занесені до Зеленої книги України;

ж) території, які є місцями перебування чи зростання видів тваринного і рослинного світу, занесених до Червоної книги України;

з) частково землі сільськогосподарського призначення екстенсивного використання – пасовища, луки, сіножаті тощо;

и) радіоактивно забруднені землі, що не використовуються та підлягають окремій охороні як природні регіони з окремим статусом.

Включення територій та об'єктів до переліку територій та об'єктів екомережі не призводить до зміни форми власності і категорії земель на відповідні земельні ділянки та інші природні ресурси, їх власника чи користувача.

Проектування екомережі передбачає:

а) нанесення на планово-картографічні матеріали територій та об'єктів, включених до переліків екомережі;

б) визначення територій, що мають особливу природоохоронну, екологічну, наукову, естетичну, рекреаційну, історико-культурну цінність, встановлення передбачених законом обмежень на їх планування, забудову та інше використання;

в) обґрунтування необхідності включення територій та об'єктів до переліків екомережі, резервування територій для цих потреб, надання природоохоронного статусу, введення обмежень (обтяжень) для відновлюваних, буферних та сполучних територій для забезпечення формування екомережі як єдиної просторової системи;

г) розроблення рекомендацій щодо визначення режиму територій та об'єктів природно-заповідного фонду та інших територій, що підлягають особливій охороні, відновлюваних, буферних та сполучних територій, які пропонується створити, а також щодо необхідності викупу земельних ділянок;

г) узгодження регіональних і місцевих схем формування екомережі із Зведеною схемою формування екомережі України, поєднання її із Всеєвропейською схемою формування екомережі та із затвердженою проектною документацією з урахуванням державних, громадських і приватних інтересів, визначення перспективних напрямів забезпечення збереження та не виснажливого

використання цінних ландшафтів та інших природних комплексів, об'єктів і територій.

Проектування екомережі здійснюється шляхом розроблення регіональних схем формування екомережі Автономної Республіки Крим та областей, а також місцевих схем формування екомережі районів, населених пунктів та інших територій України. Регіональні та місцеві схеми формування екомережі затверджуються відповідними радами після їх погодження із територіальними органами виконавчої влади з питань охорони навколишнього природного середовища, екологічної безпеки, заповідної справи, а також гідрометеорологічної діяльності.

Зведена схема формування екомережі України є складовою частиною Генеральної схеми планування території України і затверджується Верховною Радою України. До Зведеної схеми формування екомережі України, а також регіональних та місцевих схем формування екомережі періодично, у міру розширення можливостей для розвитку такої мережі, але не рідше одного разу на десять років, вносяться зміни органами, до повноважень яких віднесено затвердження зазначених схем.

Включення територій та об'єктів до переліків територій та об'єктів екомережі здійснюється з урахуванням їх значення з точки зору екології, ботаніки, зоології та ландшафтознавства. У першу чергу до переліків включаються території та об'єкти, що мають загальнодержавне значення з точки зору ландшафтного та біорізноманіття. Одночасно, землеустрій як система різноманітних (екологічних, соціальних, економічних й інших) заходів вирішує проблеми раціоналізації землекористування щодо до рівнів адміністративно-територіального поділу, конкретним умовам господарської організації виробництва й природокористування. У землевпорядній літературі й практиці прийнято відносити до раціонального таке землекористування, що найповніше враховує властивості й особливості ландшафту, господарську придатність території, орієнтовано на задоволення інтересів суспільства, забезпечує високу ефективність виробничої й іншої діяльності, сприяє охороні й відтворенню продуктивних й інших корисних якостей землі.

Землеустрій покликаний забезпечити організацію використання й охорони землі як природного ресурсу, місця проживання й господарської діяльності людини, головного засобу виробництва, об'єкта інших соціально-економічних зв'язків і майна. Неважко помітити, що при землевпорядкуванні здійснюються врахування і перетворення не тільки соціально-економічних, але й екологічних властивостей земельних та інших природних ресурсів.

Еколого-економічна спрямованість землеустрою очевидна. Для розвитку землекористування в цей час пріоритет має еколого-ландшафтна складова суті землевпорядкування. Первинний стан землі можна розглядати як природну субстанцію й вторинне – як засіб виробництва або нерухомого майна. Недооцінка екологічної суті землеустрою лишається досить істотною, його призначення не можна лімітувати межами реалізації земельної політики, понижуючи значення землеустрою у вирішенні докорінного завдання землекористування – підвищення стійкості ландшафту, продуктивності й родючості земель, охорона та відновлення біорізноманіття, а в кінцевому рахунку збільшення вартості земельного капіталу.

*Проектування складових структурних елементів екомережі* на місцевому рівні (в межах територій адміністративних районів та сільських і селищних рад) та господарському (в межах сільськогосподарських землеволодінь та землекористувань) здійснюється в складі проектів землеустрою. Таким чином, землеустрій має пряме відношення до створення екологічного каркасу землекористування яким є екомережа.

## **11. Землеустрій і організація виробництва сільськогосподарських підприємств та фермерських господарств**

Усі головні питання організації виробництва в сільськогосподарських підприємствах пов'язані з використанням землі. Земельні масиви в визначених межах відводяться внутрігосподарським виробничим підрозділам; територіальні особливості землекористування та система розселення визначають організаційно-виробничу структуру підприємств; спеціалізація, поєднання галузей, тип кормовиробництва та утримання худоби, структура посівних площ залежать від якості, місця розташування і площ земельних ділянок господарства; розміщення сівозмін і полів, сінокосозмінних і пасовищних ділянок, кварталів і кліток багаторічних насаджень впливає на організацію праці і його продуктивність і т. д.

Таким чином, ефективна система ведення господарства та організація виробництва сільськогосподарського підприємства немислимі без раціональної організації його території, тобто без землеустрою.

Раціональна організація території повинна лежати і в основі впровадження прогресивних систем землеробства. Вони спираються на технології обробітку сільськогосподарських культур, орієнтовані на агротехнічно однорідні робочі ділянки, що виділяються в ході землеустрою. Тому ніяка система землеробства не буде ефективною і дієвою, якщо вона не враховує якісних особливостей конкретних ділянок, організації території і виробництва в господарстві. Ідеальним є варіант, коли проект внутрігосподарського землеустрою розробляється одночасно з бізнеспланом (планом організаційно-господарського устрою)

сільськогосподарського підприємства або лежить в його основі. Правильно складений проект землеустрою, у підготовці якого беруть участь фахівці різного профілю (землевпорядники, агрономи, економісти, ґрунтознавці та ін.), що включає комплексні розрахунки по агроекономічному обґрунтуванню, дає повну інформацію про організацію виробництва і території господарства.

Таким чином, при розробці та впровадженні прогресивних систем землеробства в сільськогосподарських підприємствах та фермерських господарствах поряд з агрономами обов'язково повинні брати участь і землевпорядники.