

Тема 7 ЗЕМЛЕУСТРІЙ ЯК ФУНКЦІЯ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ

План

- 7.1 Значення землеустрою в системі управління
- 7.2 Зміст землеустрою
- 7.3 Принципи сучасного землеустрою.
- 7.4 Види та форми землеустрою.
- 7.5 Суть і структура землевпорядкування агроформувань.
- 7.6 Суть і структура землевпорядкування інших категорій земель.

7.1 Значення землеустрою в системі управління

У результаті роздержавлення і приватизації землі виникла необхідність виконання землевпорядних робіт з перерозподілу земель між різними формами власності, формування земельного запасу і резервного фонду, виявлення земель, що не використовуються або використовуються нерационально, складання проектів формування територій і встановлення меж сільських населених пунктів, паювання земель колективної власності, проведення грошової оцінки земельних угідь, підготовки технічної документації на виготовлення державних актів на право власності на землю і користування нею, а також інших робіт, які при виключно державній формі власності на землю не виконувались.

Землеустрій як функція управління земельними ресурсами є цілісною системою взаємопов'язаних (організаційних, правових, інженерно-технічних, еколого-економічних та ін.) заходів і дій, спрямованих на ефективне використання землі.

Шляхом землеустрою втілюються в життя законодавчі акти, нормативні документи, які регламентують порядок і спосіб використання та охорони землі. Тільки за допомогою землевпорядкування держава виступає гарантом рівноправності державної, приватної і комунальної форм власності, забезпечує організацію раціонального використання і охорони земель.

Землеустрій – це сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональної організації території адміністративно-територіальних одиниць, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил.

Весь спектр землевпорядних заходів є інформаційною основою, правовим документом прийняття управлінського рішення щодо раціонального використання й охорони землі. Без такої інформації управління земельними ресурсами буде позбавлене права адекватної відповіді (реакції) на ситуацію. Наприклад, якщо проектом землеустрою передбачено певний науково обґрунтований склад угідь, систему сівозмін або інші землевпорядні заходи, то, управляючи земельними ресурсами, суб'єкт управління зобов'язаний освоїти це проектне рішення. Проект землеустрою виступає інформаційною базою (основою) для суб'єкта управління.

Мета землеустрою полягає в забезпеченні раціонального використання та охорони земель, створенні сприятливого екологічного середовища та поліпшенні природних ландшафтів.

Основними завданнями землеустрою є:

а) реалізація 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;

б) 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;

в) встановлення на місцевості меж адміністративно-територіальних одиниць, територій з особливим природоохоронним, рекреаційним і заповідним режимами, меж земельних ділянок власників і землекористувачів;

г) здійснення заходів щодо прогнозування, планування, організації раціонального використання та охорони земель на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях;

г) організація 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;

д) розробка системи заходів по збереженню і поліпшенню природних ландшафтів, відновленню і підвищенню родючості ґрунтів, рекультивації 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;

е) організація територій несільськогосподарських підприємств, організацій і установ з метою створення умов ефективного землекористування та обмежень і обтяжень у використанні земель.

Розробниками документації із землеустрою є:

– юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює за основним місцем роботи не менше двох сертифікованих інженерів-землевпорядників, які є відповідальними за якість робіт із землеустрою;

– фізичні особи – підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками, відповідальними за якість робіт із землеустрою.

7.2 Зміст землеустрою

Землеустрій як функція управління земельними ресурсами у суспільному виробництві займає чільне місце, організовуючи раціональне використання і охорону земель. *Землеустрій передбачає:*

- а) встановлення (відновлення) на місцевості меж адміністративно-територіальних одиниць, землеволодінь і землекористувань;
- б) розробку загальнодержавної і регіональних програм використання та охорони земель;
- в) складання схем землеустрою, розроблення техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель відповідних адміністративно-територіальних одиниць;
- г) обґрунтування встановлення меж територій з особливими природоохоронними, рекреаційними і заповідними режимами;
- д) складання проектів відведення земельних ділянок;
- е) встановлення в натурі (на місцевості) меж земельних ділянок;
- ж) складання проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін, упорядкування угідь, а також розроблення заходів щодо охорони земель;
- з) розроблення іншої землевпорядної документації, пов'язаної з використанням та охороною земель;
- и) здійснення авторського нагляду за реалізацією заходів, передбачених документацією із землеустрою;
- і) проведення топографо-геодезичних, картографічних, ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень і розвідувань земель.

7.3 Принципи сучасного землеустрою

Землеустрій як функція управління земельними ресурсами може забезпечити досягнення поставленої мети за умови, що воно буде проводитися з урахуванням певних принципів, які впливають з історичного процесу людського буття. При цьому для умов ринкової економіки основними принципами землеустрою є:

- а) дотримання законності;
- б) забезпечення науково обґрунтованого розподілу земельних ресурсів між галузями економіки з метою раціонального розміщення продуктивних сил, комплексного економічного і соціального розвитку регіонів, формування сприятливого навколишнього природного середовища;
- в) організації використання та охорони земель із врахуванням конкретних зональних умов, узгодженості екологічних, економічних і соціальних інтересів суспільства, які забезпечують високу економічну і соціальну ефективність виробництва, екологічну збалансованість і стабільність довкілля та агроландшафтів;
- г) створення умов для реалізації органами державної влади, органами місцевого самоврядування, фізичними та юридичними особами їхніх конституційних прав на землю;
- ґ) забезпечення пріоритету сільськогосподарського землеволодіння і землекористування;

д) забезпечення пріоритету вимог екологічної безпеки, охорони земельних ресурсів і відтворення родючості ґрунтів, продуктивності земель сільськогосподарського призначення, встановлення режиму природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

7.4 Види та форми землеустрою

За тривалий час соціалістичного землеустрою набули практичного втілення два види землеустрою (міжгосподарський і внутрігосподарський) і дві основні його форми (землевпорядкування колгоспів і землевпорядкування радгоспів).

Міжгосподарське землевпорядкування здебільшого стосувалося перерозподілу земельного фонду між його категоріями внаслідок відведення земель у користування (постійне або тимчасове). Домінуючим було внутрігосподарське землевпорядкування, спрямоване на обґрунтування організації використання земель колгоспів і радгоспів. З позиції сучасного землевпорядкування в Україні немає ще достатнього наукового обґрунтування цих понять. Однак з наукової точки зору термін «міжгосподарське землевпорядкування» асоціюється з тим, що домінуючим є впорядкування території між господарствами. Фактично ж відбувається лише встановлення меж з метою утворення, формування нових землекористувань. Тому цей вид робіт має завданням сформувати, запланувати території для відповідних потреб та конкретних власників землі і землекористувачів.

Виходячи з цього, слід виділити як вид землевпорядкування територіальне планування землеволодінь, землекористувань, завданням якого є формування їх територій. Такий вид землевпорядкування розуміється саме як територіальне планування землеволодінь та землекористувань і в розвинутих зарубіжних країнах.

Стосовно внутрігосподарського землевпорядкування, то в сучасних умовах його тлумачення дещо змінюється у зв'язку з новими підходами до регулювання земельних відносин. По-перше, це зумовлено тим, що на зміну колгоспам і радгоспам, які були об'єктом внутрігосподарського землевпорядкування, прийшли інші типи господарських формувань: селянські (фермерські) господарства, товариства з обмеженою відповідальністю, сільськогосподарські кооперативи, дрібнотоварні селянські господарства тощо. По-друге, законодавчого закріплення набув такий вид землевпорядкування, як земельно-господарський устрій (тобто землевпорядкування) населених пунктів, спрямований на впорядкування території в межах населених пунктів, перш за все міст.

Зрозуміло, що ці два види землевпорядкування спрямовані на внутрішню організацію території земель сільськогосподарських підприємств і населених пунктів. І тому неправомірно ці види робіт іменувати як внутрігосподарське землевпорядкування, оскільки щодо міст мова йде не про господарства, а про земельні ділянки, масиви земель. Це – два різні види, які мають свої властиві їм форми.

Відповідно до сучасного законодавства, об'єктами землеустрою є:

- територія України;
- території адміністративно-територіальних одиниць або їх частин;
- території землеволодінь та землекористувань чи окремі земельні ділянки.

Землеустрій здійснюється суб'єктами господарювання, що є виконавцями робіт із землеустрою згідно із законом, за рахунок коштів Державного бюджету України, бюджету Автономної Республіки Крим і місцевих бюджетів, а також коштів громадян та юридичних осіб.

7.5 Суть і структура землевпорядкування агроформувань

Головним завданням землеустрою агроформувань є складання проекту, який передбачає порядок і спосіб використання землі. Власне, від того комплексу питань, які розглядатимуться в проекті землеустрою, повною мірою залежить ефективність використання землі.

Проекти землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій розробляються на підставі рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень за клопотанням працівників цих підприємств, установ та організацій.

Проекти землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій включають:

- а) завдання на складання проекту землеустрою;
- б) пояснювальну записку;
- в) рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про приватизацію земель;
- г) список осіб, які мають право на отримання у власність земельної частки (паю);
- г) матеріали нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь підприємства;
- д) схему розподілу земель підприємств, установ, організацій на землі, що передаються у приватну власність та залишаються у державній або комунальній власності (лісогосподарського призначення, водного фонду, резервного фонду);
- е) матеріали розрахунку вартості і розмір земельної частки (паю) в умовних кадастрових гектарах;
- є) схему поділу сільськогосподарських угідь, що підлягають приватизації, на земельні ділянки;
- ж) матеріали погодження проекту землеустрою, встановлені статтею 186 Земельного кодексу України;
- з) відомості про обчислення площі земельної ділянки;
- и) кадастровий план земельної ділянки;
- і) перелік обмежень у використанні земельних ділянок;
- ї) матеріали перенесення меж земельних ділянок у натуру (на місцевість).

Після затвердження проекту землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій при перенесенні меж земельних ділянок у натуру (на місцевість) до нього долучаються:

- акт приймання-передачі межових знаків на зберігання;
- акт перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель за їх наявності.

Проекти землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) розробляються з метою формування земельних ділянок сільськогосподарських угідь, що підлягають розподілу між власниками земельних часток (паїв).

У разі необхідності в проектах землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) здійснюється перерахунок розміру в умовних кадастрових гектарах та вартості земельної частки (паю).

Із площі земельних ділянок, що підлягають розподілу, виключаються:

а) деградовані, малопродуктивні, а також техногенно забруднені сільськогосподарські угіддя, що підлягають консервації;

б) заболочені землі;

в) землі, на яких розміщені розвідані родовища корисних копалин загальнодержавного значення, запаси яких затверджені у встановленому законодавством порядку;

г) інші землі, які недоцільно використовувати для сільськогосподарських потреб.

Проекти землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) розробляються на підставі рішення відповідної сільської, селищної, міської ради чи районної державної адміністрації про виділення земельних ділянок у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв).

Проекти землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) включають:

а) завдання на складання проекту землеустрою;

б) пояснювальну записку;

в) рішення відповідної сільської, селищної, міської ради чи районної державної адміністрації про виділення земельних ділянок у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв);

г) список осіб, які мають право на отримання у власність земельної частки (паю);

г) матеріали розрахунку (за потреби – перерахунку) вартості і розмір земельної частки (паю) в умовних кадастрових гектарах;

д) схему розподілу земельних ділянок власникам земельних часток (паїв);

е) відомості про площу земельних ділянок, кадастрові номери земельних ділянок та перелік обмежень у їх використанні;

є) матеріали погодження і затвердження проекту землеустрою, встановлені статтею 186 Земельного кодексу України;

ж) матеріали перенесення меж земельних ділянок у натурі (на місцевість), сформованих за проектом.

Після виділення власникам земельних часток (паїв) земельних ділянок у натурі (на місцевості) до проекту землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) долучаються:

– акт перенесення в натурі (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель за їх наявності;

– акт приймання-передачі межових знаків на зберігання.

7.6 Суть і структура землеустрою інших категорій земель

В Україні хоч незначний, але все ж є досвід управління землями сільськогосподарського призначення, населених пунктів, то досвіду управління землями інших категорій немає, оскільки в попередні роки цьому питанню не надавалось належного значення. Однак сьогодні умови ринкової економіки ставлять проблему ефективного управління цими землями в ранг першочергових державних задач. Для того, щоб забезпечити ефективне управління цими землями, потрібно в першу чергу здійснити комплекс правових, організаційно-господарських, економічних, екологічних та інших заходів і дій, спрямованих на зміну і вдосконалення існуючого порядку землекористування.

Іншими словами, в основу ефективного управління цими землями потрібно покласти проект землевпорядкування їх територій як інформаційну базу. При цьому проект землеустрою повинен передбачати розв'язання таких основних питань:

- встановлення цільового використання земель
- закріплення в натурі меж земельних ділянок з видачею правовстановлюючих документів;
- встановлення правового режиму використання земель;
- встановлення функціонального призначення землі;
- визначення складу земельних угідь;
- встановлення обмежень, обтяжень, сервітутів з виготовленням кадастрових планів;
- визначення ціни землі;
- встановлення плати за землю або орендної плати.

Проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів розробляються з метою:

а) збереження природного різноманіття ландшафтів, охорони довкілля, підтримання екологічного балансу;

б) створення місць для організованого лікування та оздоровлення людей, масового відпочинку і туризму;

в) створення приміських зелених зон, збереження і використання об'єктів культурної спадщини;

г) проведення науково-дослідних робіт;

ґ) встановлення меж водоохоронних зон та прибережних захисних смуг;

д) визначення в натурі (на місцевості) меж охоронних зон та інших обмежень у використанні земель, встановлених законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, а також інформування про такі обмеження землевласників, землекористувачів, інших фізичних та юридичних осіб.

Проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів визначають місце розташування і розміри земельних ділянок, власників земельних ділянок, землекористувачів, у тому числі орендарів, межі територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого (округи і зони санітарної (гірничо-санітарної) охорони), рекреаційного та історико-культурного (охоронні зони) призначення, водоохоронних зон та прибережних захисних смуг, смуг відведення та берегових смуг водних шляхів, а також встановлюють режим використання та охорони їх територій.

Проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів розробляються на підставі укладених договорів між замовниками документації із землеустрою та її розробниками.

Проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду розробляються для біосферних заповідників, природних заповідників, національних природних парків, регіональних ландшафтних парків, ботанічних садів, дендрологічних парків, парків – пам'яток садово-паркового мистецтва та зоологічних парків на землях та земельних ділянках, що включаються до складу цих територій без вилучення у землевласників та землекористувачів.