

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА імені О. М. БЕКЕТОВА**

УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ

КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ

(для магістрів спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій)

Управління земельними ресурсами : конспект лекцій (для магістрів спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій) / І. С. Глушенкова, Т. В. Анопрієнко, І. В. Кошкалда, О. М. Трегуб; Харків. нац. ун-т. міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2018. – 85 с.

Автори:

канд. техн. наук, доц. І. С. Глушенкова,
ст. викл. Т. В. Анопрієнко,
д-р екон. наук, проф. І. В. Кошкалда,
канд. екон. наук О. М. Трегуб

Рецензенти:

А. Б. Ачасов, доктор сільськогосподарських наук, професор, завідувач кафедри геодезії, картографії та геоінформатики Харківського національного аграрного університету імені В.В. Докучаєва

Н. М. Матвєєва, кандидат економічних наук, доцент, доцент кафедри економіки підприємств, бізнес-адміністрування та регіонального розвитку Харківського національного університету міського господарства імені О. М. Бекетова

Рекомендовано кафедрою земельного адміністрування та геоінформаційних систем Харківського національного університету міського господарства імені О. М. Бекетова, протокол № 1 від 30.09.2017;

кафедрою управління земельними ресурсами та кадастру Харківського національного аграрного університету імені В. В. Докучаєва, протокол № 2 від 11.10.2017.

© І. С. Глушенкова, Т. В. Анопрієнко,
І. В. Кошкалда, О. М. Трегуб, 2018
© ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2018

ЗМІСТ

Передмова	4
Змістовий модуль 1 Законодавча і теоретична база управління земельними ресурсами.....	5
1 Наукові аспекти використання земельних ресурсів.....	5
2 Науково-організаційні засади формування системи управління земельними ресурсами.....	12
3 Історичні аспекти розвитку системи управління земельними ресурсами.....	21
4 Правові аспекти управління земельними ресурсами.....	30
Змістовий модуль 2 Державні механізми і технології управління земельними ресурсами.....	34
5 Інституційний механізм системи управління земельними ресурсами... ..	34
6 Інформаційне забезпечення системи управління земельними ресурсами.....	37
7 Управління земельними ресурсами в умовах ринкової економіки.....	48
8 Землепорядкування як функція управління земельними ресурсами....	59
9 Моніторинг у системі управління земельними ресурсами.....	66
10 Ринок землі в системі управління земельними ресурсами.....	68
11 Управління охороною земельних ресурсів.....	75
Список рекомендованих джерел	81

ПЕРЕДМОВА

Наукова і практична цінність системи управління земельними ресурсами повинна базуватись на об'єктивних реаліях розвитку правових і господарських явищ, процесів, фактів, зумовлених всією сукупністю світосприймання, а саме:

- законодавчого та нормативно-методичного забезпечення;
- земельного менеджменту;
- землевпорядкування;
- земельного кадастру;
- планово-картографічного забезпечення;
- розвитку інфраструктури ринку землі;
- державного контролю за використанням землі;
- моніторингу земель;
- інноваційно-інвестиційної політики;
- економічного регулювання раціонального землекористування;
- розв'язання земельних спорів;
- маркетингової діяльності;
- дорадництва;
- землевпорядної експертизи;
- матеріально-технічного забезпечення, загального діловодства і господарського обслуговування;
- розвитку державної системи підготовки, перепідготовки та підвищення кваліфікації кадрів тощо.

Останні за своїм характером представляють широкий спектр діяльності, але у своїй сукупності вони є ніби єдиний «згусток нервів» у системі управління. І від того, наскільки ці нерви будуть міцними, настільки буде і міцна система управління земельними ресурсами.

ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 1

ЗАКОНОДАВЧА І ТЕОРЕТИЧНА БАЗА УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ

1 НАУКОВІ АСПЕКТИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

План

1.1 Земля як цілісний об'єкт управління.

1.2 Використання земельного фонду.

1.3 Основні принципи організації раціонального використання та охорони земель в умовах ринку.

1.4 Земельна рента як важіль управління земельними ресурсами.

1.1 Земля як цілісний об'єкт управління

В умовах здійснення земельної реформи виникла необхідність поглибленого вивчення проблеми екологічних і економічних аспектів ефективності використання, відтворення й охорони земельних ресурсів. Це пов'язано з тим, що земельні ресурси – один із найважливіших компонентів природного середовища, які використовуються для виробництва матеріальних благ.

Земля як об'єкт управління являє собою багатовимірне «тіло». З природно-екологічної точки зору вона є матерією, фізичним тілом. Засобом виробництва вона стає лише після того, коли починає функціонувати в процесі виробництва

У географічному контексті поняття «земля» розглядається як уся поверхня планети, що розподілена між державами і є ознакою їх цілісності. Історичний характер розвитку земельних відносин засвідчив, що землю не можна розглядати у відриві від екології, яка вивчає властивості землі у взаємодії з іншими компонентами природи як важливими складовими біосфери.

З політико-економічної точки зору земля виступає у ролі засобу виробництва, поєднуючи в собі властивості і функції предмета і засобу праці. Але її роль в сільському господарстві у порівнянні з іншими галузями виробництва дуже відмінна. Якщо у всіх інших галузях виробництва вона виконує пасивну роль, функціонує як фундамент виробництва, то у сільському господарстві вона виступає і як предмет праці, і як знаряддя виробництва, за допомогою якого людина вирощує необхідні їй культури. Це дає підстави вважати землю у сільському господарстві головним засобом виробництва. Земля як засіб виробництва має низку специфічних особливостей, які суттєво відрізняють її від інших засобів виробництва (рис. 1.1).

Як предмет і знаряддя праці виступає тільки ґрунт, який у поєднанні із широким спектром природних умов (світла, тепла, вологи, рельєфу та ін.) визначає його основну властивість – родючість.

Зазначимо, що унікальною властивістю земельних ресурсів є неможливість переміщення в просторі. Це означає, що використання земель повинно здійснюватися в тому місці, де вони знаходяться. Розглядаючи землю як активний елемент виробництва, розуміємо, що продуктивні властивості земельного простору визначаються його географічним розташуванням.

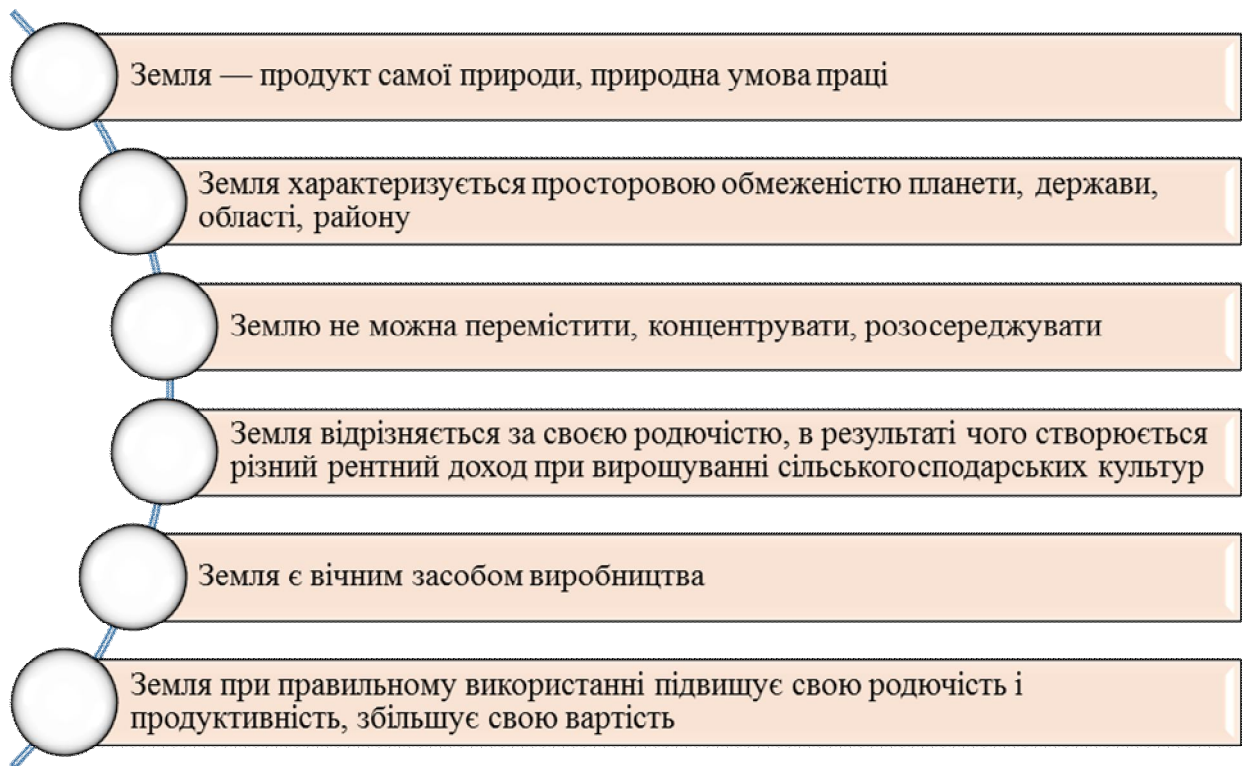


Рисунок 1.1 – Особливості землі як засобу виробництва

Власне тому ми будемо розглядати «землю» як простір, на якому відбуватиметься господарська діяльність на основі права на землю, що відповідає чинному законодавству. Важливо у цьому зв'язку виділити такі особливості використання землі як об'єкта управління:

- земельні угіддя є складовим елементом єдиної продуктивної сили природи;
- земля хоч і є продуктом природи, але її родючість визначається людською діяльністю, що не є дармовим благом;
- використання землі може відбуватися тільки за участю світла, тепла, води, повітря, які забезпечують нормальний розвиток біогеоценозів;
- раціональне використання землі може здійснюватися тільки з врахуванням економічних, соціальних, природних, політичних та інших мов;
- земельні ділянки відрізняються своєю якісною і кількісною неоднорідністю, мінливістю властивостей тощо;
- використання земель повинно мати диференційований характер, зумовлений ґрунтово-кліматичними і територіальними умовами;
- правильне використання землі супроводжується зростанням її продуктивної сили, а від так і її вартості.

1.2 Використання земельного фонду

Україна має значний земельно-ресурсний потенціал. Станом на 1 січня 2017 р. земельний фонд України становить 60,3 млн гектарів, або близько 6 % території Європи. Сільськогосподарські угіддя становлять близько 19 % загальноєвропейських, у тому числі рілля – близько 27 %. Показник площі сільськогосподарських угідь у розрахунку на одну особу є найвищим серед європейських країн і становить 0,9 гектара, у тому числі 0,7 гектара ріллі (середній показник європейських країн – 0,44 і 0,25 гектара відповідно). Площа чорноземів в Україні становить від 15,6 млн до 17,4 млн гектарів, або близько 8 % світових запасів.

Водночас у структурі земельних ресурсів країни та землекористуванні спостерігаються значні диспропорції, поглиблення яких може становити загрозу навколишньому природному середовищу та життєвому середовищу, а також ефективності господарської діяльності, стійкому розвитку національної економіки в цілому.

В Україні для господарського використання залучено понад 92 % території. Надзвичайно високим є рівень розораності території і становить понад 54 % (у розвинутих країнах Європи – не перевищує 35 %). Фактична лісистість території України становить лише 16 %, що недостатньо для забезпечення екологічної рівноваги (середній показник європейських країн – 25–30 %).

Надмірна розораність земель (понад 54 % земельного фонду України), у тому числі на схилах, призвела до порушення екологічно збалансованого співвідношення сільськогосподарських угідь, лісів та водойм, що негативно вплинуло на стійкість агроландшафтів і зумовило значне техногенне навантаження на екологічну сферу (рис.1.2).

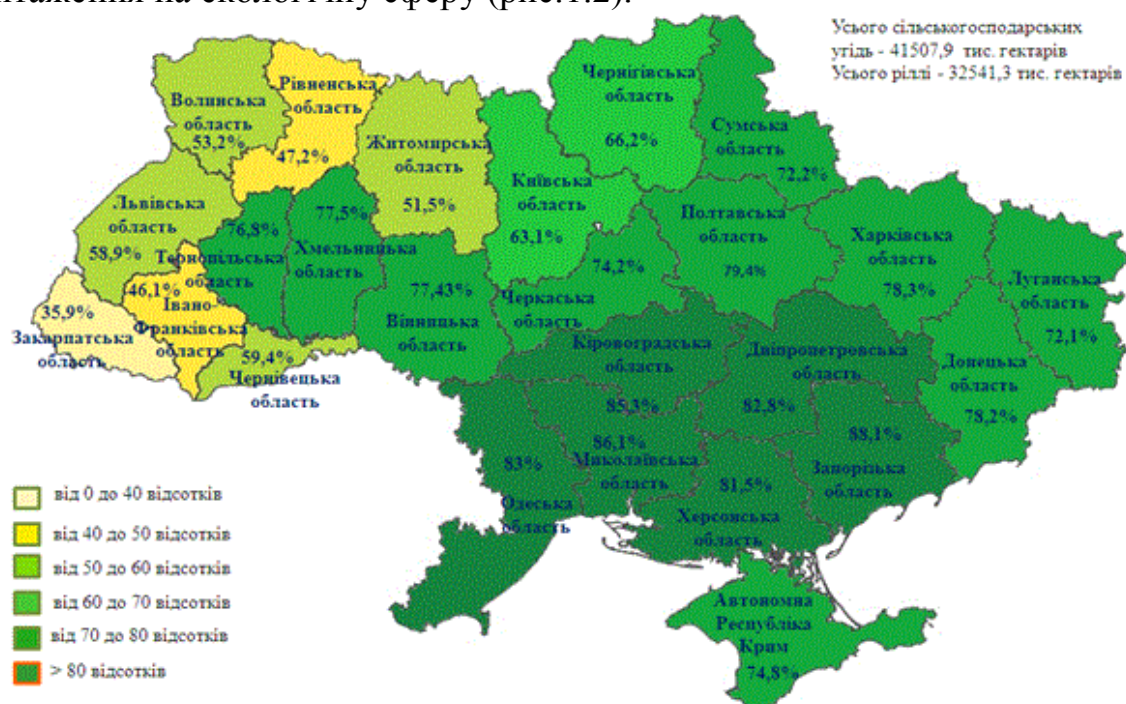


Рисунок 1.2 – Розораність сільськогосподарських угідь у регіонах України

В Україні нараховується понад 1,1 млн гектарів деградованих, малопродуктивних та техногенно забруднених земель, які підлягають консервації, 143,4 тис. гектарів порушених земель, які потребують рекультивациі, та 315,6 тис. гектарів малопродуктивних угідь, які потребують поліпшення.

Найбільш істотним фактором зниження продуктивності земель і зростання деградації агроландшафтів є водна ерозія ґрунтів.

Загальна площа сільськогосподарських угідь, які зазнали згубного впливу водної ерозії, становить 13,3 млн гектарів (32 %), у тому числі 10,6 млн гектарів орних земель. У складі еродованих земель перебуває 4,5 млн гектарів із середньо- та сильнозмитими ґрунтами, у тому числі 68 тис. гектарів повністю втратили гумусовий горизонт.

Інтенсивно розвиваються процеси лінійного розмиву та яроутворення. Площа ярів становить 140,4 тис. гектарів, а їх кількість перевищує 500 тисяч. Інтенсивність ерозії в окремих яружно-балкових системах перевищує середні показники у 10–20 разів

Очевидно, ці процеси, які відбуваються у землекористуванні, є об'єктивними, їх не уникнути, оскільки в результаті приросту населення виникає об'єктивна необхідність у відведенні значних площ для розширення житлового будівництва, промисловості, транспорту та ін. Але в будь-якому випадку цей процес повинен бути керованим через відповідне управління. Адже Існуючі нормативи відведення земельних ділянок для потреб промисловості, транспорту, енергетики тощо в Україні у 2,5–2,7 рази перевищують нормативи, прийняті в країнах Західної Європи. Значні території зайняті відходами виробництва, відвальними породами, хвостосховищами тощо. У чорній металургії і теплоенергетиці більше 40 % займають шлаконакопичувальні та інші вмістилища відходів.

На якісний стан земельних ресурсів та цілого ряду об'єктів галузей економіки істотно впливають гідрометеорологічні та небезпечні екзогенні геологічні процеси і явища (селі, зсуви, обвали, карсти, просідання ґрунту, абразія, руйнування берегів водосховищ тощо), які поширені більш як на 50 % території.

1.3 Основні принципи організації раціонального використання та охорони земель в умовах ринку

Проблема раціонального використання і охорони земельних ресурсів завжди була в центрі уваги українського суспільства. Правда, на всіх ступенях його розвитку ця проблема розглядалася по-різному. Відповідно до цього і визначення поняття «раціональне землекористування» розглядалося через призму розуміння цієї проблеми на рівні певного часового виміру. Так, відомий український вчений П. Ф. Веденічев писав, що під терміном «раціональне використання» земельних ресурсів слід розуміти доцільність, повноту і ступінь ефективності використання земель. У запропонованій концепції ним зроблена спроба поглянути на проблему раціонального землекористування саме з системних позицій і запропонувати ідеологію земельної політики. Проте можна спробувати розглянути цю проблему під іншим кутом зору, наприклад:

Раціональне використання землі – це таке використання, яке відповідає її цільовому призначенню, забезпечує високу ефективність землекористування та охорону, спрямовану на запобігання необґрунтованого вилучення земель сільськогосподарського призначення, захист від антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель лісового фонду, забезпечення особливого режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Одним із важливих принципів раціонального землекористування є *принцип державного протекціонізму і регулювання господарської діяльності*.

З метою раціонального використання і охорони земель потрібно здійснювати кооперацію та інтеграцію промислових підприємств із сільськогосподарськими агроформуваннями. На фінансові засоби промислових підприємств закупляється потрібна техніка, мінеральні добрива, запроваджуються сучасні ресурсозберігаючі технології виробництва продукції рослинництва і тваринництва.

Тому цілком очевидно, що принцип *агломерації (злиття) капіталів* промислових підприємств і в якості землі як капіталу зніщують раціональне використання і охорону земель. На наш погляд, дуже важливим принципом раціонального використання і охорони земель є *принцип поглибленого вивчення земельних ресурсів*. Тільки повна й об'єктивна інформація про кількісний і якісний стан земельних ресурсів дозволить вживати заходи, адекватні стану земель. Правда, сьогодні існує побоювання, що, мовляв, «загрузнемо» у потоці надмірного обсягу інформації, проте ці сумніви цілком безпідставні.

У ході земельної реформи виявилось, що важливим принципом раціонального використання і охорони земель є *принцип національних інтересів*, який стоїть вище інтересів особистості. Це означає, що хоч приватна власність на землю юридичне визначена і закріплена законодавче на найвищому рівні, але господарська діяльність на землі повинна здійснюватись без шкоди національним інтересам, оскільки абсолютна власність на землю належить державі.

У системі раціонального використання і охорони земель важливе місце належить принципу *врахування історичного досвіду господарювання* на землі. Це твердження є логічним, оскільки сучасне обов'язково містить елементи минулого. Тому повинен бути зв'язок поколінь. Адже наші батьки, діди важко працювали, щоб сьогодні був добробут. Це вони корчували ліс, працювали на полях, проводили меліорацію земель, прокладали дорожню мережу тощо. Маючи землю у приватній власності, вони досягали високих господарських результатів, почували себе господарями землі і в цьому бачили своє щастя. Ми ж повинні продовжити ці традиції, але на більш професійному рівні, з врахуванням досвіду країн з розвинутою ринковою економікою, досягнень науково-технічного прогресу.

Отже, врахування історичного досвіду господарювання на землі, поза всяким сумнівом, ініціюватиме раціональне використання і охорону земельних ресурсів власниками і землекористувачами.

Заслуговує на увагу принцип *конкуренції власників землі і землекористувачів*. Суть цього принципу полягає в тому, що земля повинна надаватись у власність чи користування тим суб'єктам господарювання, які краще від інших вміють на ній працювати, мають хліборобський вишкіл, платять вищу орендну плату тощо.

Одним із принципів раціонального використання і охорони земель є принцип *етичних методів* використання землі. Суть цього принципу полягає в тому, що до землі потрібно ставитись як до живого організму. Не важко зрозуміти, що для цього землекористування потрібно переводити на засади ресурсозберігаючих технологій, біологічного землеробства. Іншими словами, потрібно досягти умови збереження гумусу в ґрунті як чинника родючості, зменшити дози внесення гербіцидів, інсектицидів, фунгіцидів, зменшити ущільнення ґрунту, знизити рівень забруднення земель тощо. Вважаємо, що створення привабливих ландшафтів буде ініціювати залучення інвесторів до агробізнесу, зародження агротуризму та ін.

Управління земельними ресурсами в умовах безпрецедентного зростання чисельності власників землі і землекористувачів, забезпечення закріплених за ними прав, здійснення ефективної, державної політики – все це потребує опрацювання великих потоків інформації, використання найсучасніших інформаційних технологій.

Вирішення цих завдань неможливе без створення адекватної системи інформаційного забезпечення земельних відносин, в першу чергу потужної автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру.

Це означає, що принцип *інформаційного забезпечення* є важливою умовою раціонального використання і охорони земель, особливо в умовах ринкових відносин.

Підсумовуючи вищесказане, можна зробити висновок, що раціональне використання земельних ресурсів можливе за умови збереження економічних законів, законів ринку, пізнання закономірностей розвитку природи і наукових принципів. При цьому будь-який окремо взятий принцип використання й охорони земель не зможе забезпечити досягнення поставленої мети. Тільки діалектична їх єдність дає відповідь на поставлене питання.

1.4 Земельна рента як важіль управління земельними ресурсами

Однією із складових земельних відносин є рентні відносини, які виникають внаслідок привласнення частини доходу від використання землі. Ця величина залежить від того, наскільки раціонально використовується земля, і від родючості ґрунту.

Ґрунт – надзвичайно складне утворення за хімічними та фізичними властивостями, яке забезпечує рослини елементами живлення і водою

На ліпших за природною родючістю ґрунтах створюються переваги сільськогосподарського виробництва і відповідно вищим є розмір земельної ренти. Взагалі поняття земельної ренти має надзвичайно важливе значення в ринкових умовах для наукового обґрунтування земельних відносин між

власниками землі, її орендарями та між державою, землевласниками і землекористувачами для визначення ціни землі, земельного податку тощо.

Рента – це дохід від використання земельної ділянки, економічна форма реалізації власності на землю.

У результаті проведених крупно масштабних ґрунтових обстежень у нашій країні існує детальна інформація про ґрунтовий покрив. Так, у структурі земельного фонду України переважають чорноземні ґрунти (57 % у складі сільгоспугідь і 67,7 % – ріллі), на другому місці знаходяться сірі і темно-сірі лісові (відповідно 11,4 і 12,2 %), потім – дернові та підзолисті (6,2 і 6,8 %), темно-каштанові і каштанові солонцюваті та солонці (3,0 і 3,6 %), дернові оглеєні, буроземно-підзолисті і лучно-буроземні оглеєні кислі (4,6 і 2,4 %), лучні й алювіально-лучні (4,2 і 3,2 %) та ін.

Але ґрунти мають таку властивість, що їм присутня просторова постійність, тобто ґрунтовий покрив не може вільно переміщатися у просторі. Це означає, що суб'єкт господарювання на ліпших за якістю ґрунтах буде мати переваги у сільськогосподарському виробництві.

Ці переваги, як ми вже відзначали, будуть виражатися у формі земельної ренти. В економічній науці виділяють такі види земельної ренти:

- диференціальна;
- абсолютна;
- монопольна;
- рента в несільськогосподарських галузях.

Слід розрізняти дві форми диференційної ренти – першу та другу.

Диференційна рента I – це додатковий чистий дохід, одержуваний у результаті продуктивнішої праці на кращих за природною родючістю і місцезнаходженням землях.

Диференційна рента II виникає в результаті штучного підвищення продуктивності землі завдяки використанню ефективніших засобів виробництва, тобто за рахунок додаткових вкладень капіталу в землю.

Взаємозв'язок першої і другої диференційної ренти полягає в тому, що вони засновані на використанні родючості земель. Тільки перша рента пов'язана з природною, а друга – з економічною (штучною) родючістю ґрунтів.

2 НАУКОВО-ОРГАНІЗАЦІЙНІ ЗАСАДИ ФОРМУВАННЯ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ

План

- 2.1 *Поняття управління земельними ресурсами.*
- 2.2 *Предмет науки і методи дослідження.*
- 2.3 *Вітчизняний розвиток теорії управління.*
- 2.4 *Роль управління земельними ресурсами.*
- 2.5 *Мета і завдання ефективного управління земельними ресурсами.*
- 2.6 *Наукові принципи, методи та функції управління.*

2.1 Поняття управління земельними ресурсами

У найбільш загальних рисах поняття «управління» використовується для характеристики будь-яких систем – біологічних, соціальних і технологічних.

Відповідно до цього визначаються й різні сфери управління:

- управління діяльністю в живій природі;
- управління процесами, зв'язаними з діяльністю суспільства;
- управління процесами функціонування і взаємодії технологічних систем.

Серед них найбільш складними є управління в живій природі і соціальне управління. При цьому потрібно зазначити, що під управлінням в живій природі розглядатиметься не управління несвідомими живими організмами, а земельними ресурсами як біокосним тілом (живим організмом). Досліджуючи проблеми управління земельними ресурсами, виходимо з того, що управління в широкому розумінні слова означає цілеспрямований вплив керуючої системи на керовану з метою збереження її стійкості або переведення з одного стану в інший відповідно до поставленої мети. Іншими словами, процес управління – це впорядкування соціальної системи, через яку буде впорядкована система «земельні ресурси».

Розглядаючи суть управління, французький інженер А. Файоль відзначав: «Управляти – це передбачати, організовувати, розпоряджатись, координувати і контролювати». Це означає, що суть управління земельними ресурсами полягає в забезпеченні цілеспрямованого, планомірного впливу суб'єкта управління на об'єкт управління (земельні ресурси) з метою підтримання їх стійкого стану або переведення в новий бажаний стан.

Економічний зміст процесу управління земельними ресурсами тісно зв'язаний з системою земельних відносин, які виникають між людьми, колективами людей, державою та іншими структурами в процесі використання землі. З врахуванням сказаного відносини між суб'єктами управління земельними ресурсами можна розділити на міжособисті, міжсистемні та змішані.

Управління – дія з боку якогось активного начала стосовно певних об'єктів або з боку суб'єкта управління стосовно об'єкта управління. Ця дія спрямована на досягнення певної мети, бажаного результату.

Мета управління – це наперед визначений результат (стан об'єкта), на досягнення якого спрямовані засоби і методи регулювання соціально-економічного розвитку та покращення екологічного стану.

Спрямування в досягненні мети завжди спонукають соціально-економічну та екологічну діяльність. Управління, яке зорієнтоване не на розвиток, а підтримку функціонування керованої системи, слід кваліфікувати як регулювання.

Управління земельними ресурсами – це систематичний, свідомий, цілеспрямований вплив держави і суспільства на раціональне використання землі через ринкові земельні відносини

Управляти можна тільки системою.

Система – це набір спрямованих на досягнення загальної мети взаємозалежних елементів або частин, що функціонують як єдине ціле.

Елементи системи – це частина цілого, яка в процесі аналізу не підлягає поділу на складові.

У системі управління виділяють дві підсистеми: управляючу і керовану (рис. 2.1).



Рисунок 2.1 – Схема структури системи управління

Основу системи управління земельними ресурсами складають об'єкт, суб'єкт, предмет, мета, завдання і функції управління (рис. 2.2)

Об'єктом управління земельними ресурсами є весь земельний фонд України, адміністративно-територіальної одиниці, земельні угіддя окремих землеволодінць і землекористувачів, що відрізняються за характером використання, правовим статусом, а також земельні ділянки, що не ввійшли в землекористування (землі загального користування).

Предмет управління земельними ресурсами – процеси організації використання землі, що у межах визначеної території забезпечують усе різноманіття потреб його жителів.

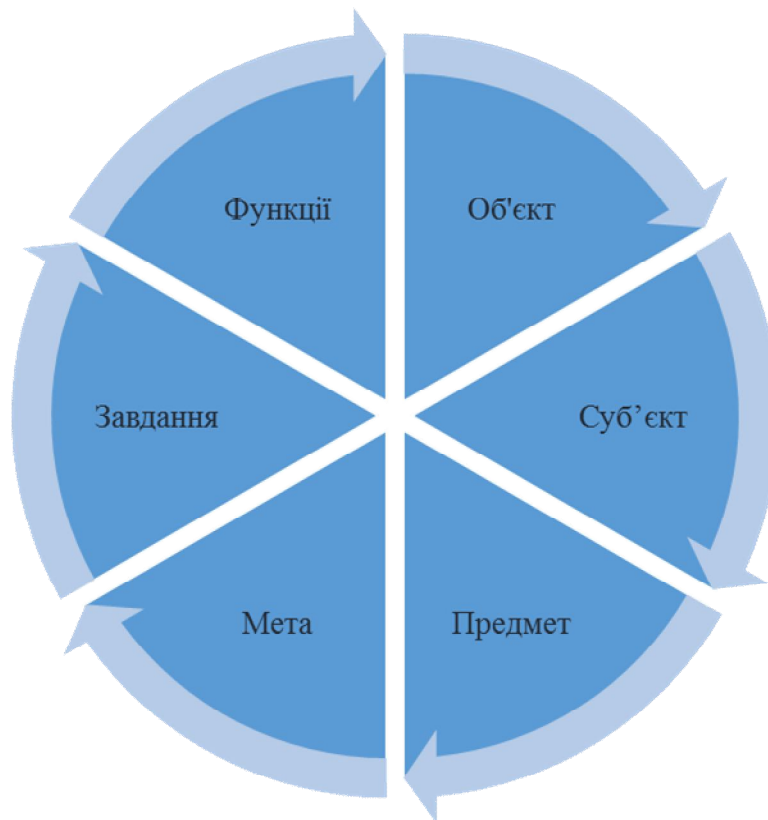


Рисунок 2.2 – Основа системи управління земельними ресурсами

Мета управління земельними ресурсами – створення і забезпечення функціонування системи земельних відносин і землекористування, що дає змогу найбільшою мірою задовольняти потреби суспільства, які пов'язані з використанням землі.

2.2 Предмет науки і методи дослідження

Дослідження і вивчення науково-організаційних засад управління земельними ресурсами, визначення предмета науки управління свідчать про необхідність умовної управлінської градації, яку можна відобразити у двох площинах: перша – об'єкт управління, тобто земельні ресурси, і друга – управління як вид діяльності. Важливо зазначити, що до другої площини входять знання про управління і його вище досягнення – наука управління. При цьому обидві площини так переплітаються між собою, що нелогічно стверджувати, наприклад, про те, що друга площина «обслуговує» першу і навпаки. Ні. Вона є її органічним елементом.

На цьому поділі, власне, і ґрунтується предмет науки управління як теоретичне відтворення двох площин і виражається формулою «об'єкт-суб'єкт управління».

Предмет науки управління земельними ресурсами визначається як знання, які уможливають приведення земельних ресурсів у відповідність до потреб суспільства згідно з чинним законодавством та у відповідність із законами функціонування й розвитку земельних відносин.

У процесі наукового пізнання використовують різноманітні методи, які є сукупністю прийомів, способів, принципів, за допомогою яких досягають результатів дослідження.

Методи – це сукупність прийомів, способів, принципів, за допомогою яких досягають результатів дослідження. Метод управління вказує на те, як буде досліджуватись предмет науки.

Тобто метод управління вказує на те, як буде досліджуватись предмет науки. Але які б методи не класти в основу управління, все ж привілейоване місце належить діалектичному методу як основі будь-яких наукових досліджень. У науці управління застосовують часто такі прийоми пізнання формальної логіки, як аналіз і синтез, індукцію і дедукцію, частин і цілого тощо.

Слід зазначити, що останнім часом наука управління виробила соціологічні методи, серед яких насамперед треба виділити інтерв'ювання, анкетування, експеримент та інші, що застосовуються для вивчення міжособистісних відносин, інтересів, різноманітних явищ, які впливають на ефективність управління.

Джерелом вдосконалення системи управління земельними ресурсами є такі прийоми обґрунтування: статистичний, монографічний, розрахунковий, кореляційного і регресійного аналізу, абстрактно-логічний, нормативний, моделювання, експертно-статистичний, землевпорядного проектування тощо. Для повнішого розуміння концепційних засад управління потрібно зазначити, що оскільки наука управління завжди була тісно пов'язана з практикою, то, розробляючи питання управління, потрібно частіше звертатись до досвіду фахівців як вітчизняних, так і зарубіжних. Це дозволить розширити спектр управлінської думки, використати той інтелектуальний потенціал, який напрацьований людством упродовж багатьох десятиліть.

2.3 Вітчизняний розвиток теорії управління

Розвиток вітчизняної управлінської думки потрібно розглядати в контексті багатонаціональної російської держави, оскільки Україна впродовж багатьох століть була у складі російської імперії, а потім у складі СРСР.

Для повнішого розуміння суті розвитку теорії управління, її концепційних засад, вивчення історії управлінської думки варто ширше розглянути всю її спадщину і зробити критичний аналіз: все краще взяти на озброєння, а гірше відкинути. У зв'язку з цим, очевидно, справедливо зазначити, що всі реформи, які проводились російськими царями, не могли здійснюватися без відповідної управлінської концепції. Розвиток російської імперії ініціював управління державою, фінансами, торгівлею тощо.

Вивчення досвіду управління земельними ресурсами в період Столилінської реформи засвідчило, що управління набувало конкретно вираженого характеру. Це впливає з того, що перш ніж починати реформу, було прийнято управлінське рішення щодо перетворення Міністерства землеробства і державного майна у головне управління землеустрою і землеробства. Іншим Указом від 6 травня 1905 р. організовано заснування Комітету по земельних

ресурсах, створено губернські і повітові землевпорядні комісії. І лише через півтора року урядом було прийнято Указ про земельну реформу.

Століпін ставив за мету зруйнувати сільську общину, організувати переселення безземельних, надати селянам кредити для купівлі землі, створити земельні банки тощо. Дотримуючись послідовності у своїх діях (управлінні), це завдання було виконано. Отже, це свідчить про те, що управління було фактичною складовою суспільного життя.

Безумовно, управлінська думка в тодішній Росії розвивалася. При цьому дуже великий науковий внесок зробили М. Туган-Барановський, А. Богданов, А. Чаянов, С. Струмилін та ін. Наприклад, А. Богданов запровадив і обґрунтував поняття «зворотний зв'язок», що дуже важливо для науки управління. Спеціаліст у галузі фінансів А. М. Кактін (1893-1937 рр.) збагатив світову управлінську думку визначенням методів управління. Він вичленив дві групи методів: 1) адміністративні і 2) економічні. Іншими словами, державні, політичні і господарські діячі в більшій чи меншій мірі (в силу свого інтелектуального розвитку і компетенції) були управлінцями, які опирались на існуючу теорію управління. Говорячи про пізніший період, потрібно зазначити, що і в Україні починає зароджуватись когорта вчених, які зробили певний внесок у розвиток науки управління, в тому числі управління земельними ресурсами. До них належать П. Н. Першій, П. Ф. Веденічев, Г. І. Горохов, О. Д. Шулейкін, Т. П. Магазинщиков та ін.

У результаті цього на тривалому історичному відтинку відбувались якісні зміни у землекористуванні. Було започатковано облік земель і реєстрацію землекористувань.

Нормативним документом, який визначав порядок обліку всіх земель і реєстрації землекористувань, стала постанова Ради Міністрів СРСР від 31 грудня 1954 р. (на мові оригіналу «О едином государственном учете земельного фонда СССР»).

Але сьогодні ми перебуваємо в такій історичній смузі, коли проблема розвитку теорії управління земельними ресурсами ставить питання про глибоке і точне уявлення того шляху, яким повинна розвиватися ця наука. Залежно від того, який крок ми зробимо, таким буде подальший розвиток подій.

2.4 Роль управління земельними ресурсами

Проблема управління земельними ресурсами завжди була актуальною, оскільки земля є основою будь-якого виробництва. Правда, якщо в несільськогосподарській сфері землі відводиться пасивна, другорядна роль, то в сільськогосподарському і лісовому господарстві вона виступає головним засобом виробництва. Це й свідчить про велике її значення.

Земля має й інші особливості, які відрізняють її від інших засобів виробництва. Сьогодні потрібно вдосконалити державне управління земельними ресурсами, щоб забезпечити порядок на землі, а саме:

- гарантію і захист прав власності і користування землею всіх форм власності;
- підтримку системи оподаткування землі;
- вдосконалення орендних відносин;

- розвиток кредитування під заставу землі, в тому числі іпотечного кредитування;
- розвиток і контроль ринку землі;
- зменшення кількості конфліктів, пов'язаних з використанням землі;
- результативність процесу паювання землі та організацію ефективного використання паїв;
- перехід від екстенсивних до інтенсивних форм землекористування;
- підвищення ефективності використання земель населених пунктів та інших категорій земель за їх цільовим призначенням;
- удосконалення моніторингу земель, порядку ведення державного земельного кадастру та оцінки земель;
- охорону навколишнього середовища;
- землевпорядне забезпечення проведення земельної реформи;
- інформаційне обслуговування зацікавлених органів державної виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, фізичних і юридичних осіб;
- поліпшення якості контролю за господарською діяльністю на землі;
- удосконалення нормативно-правової і методичної бази в галузі землекористування;
- ріст кваліфікації та продуктивності праці управлінських кадрів тощо.

2.5 Мета і завдання ефективного управління земельними ресурсами

Мета є важливим мотиваційним чинником процесу управління земельними ресурсами. Причому мета повинна сконцентруватись на найважливішому, в першу чергу, на забезпеченні умов для ефективного землекористування, задоволенні потреб ринку. Дуже справедливо зазначають у своїй книзі «Керівництво без конфліктів» німецькі менеджери В. Зігерт і Л. Ланг, що мистецтво постановки мети і є мистецтвом управління. Без мети немає контролю за процесом використання й охорони земель, згасає творчість, ініціативність, проявляється почуття безвідповідальності за доручену роботу та ін.

Метою управління земельними ресурсами є вирішення проблем раціонального використання та охорони земель шляхом організованої, цілеспрямованої діяльності суб'єкта управління.

Багатогранність поставленої проблеми визначає необхідність розв'язання цілого комплексу завдань:

- науково обґрунтованого перерозподілу земельних ресурсів;
- забезпечення рівноправності всіх форм власності і господарювання на землі;
- економічного регулювання раціонального використання землі (платність землекористування, стимулювання та відшкодування збитків);
- недоторканності права власності і права користування землею;
- пріоритету у наданні продуктивних земель для потреб сільського господарства;
- системного підходу до використання земельних ресурсів;
- врахування регіональних особливостей землекористування;

– екологізації землекористування;
– законодавчого, нормативного та методичного забезпечення раціонального землекористування тощо.

Реалізація перелічених завдань дозволить ефективно управляти земельними ресурсами в Україні в умовах відносин ринкового типу.

2.6 Наукові принципи, методи та функції управління

Методи управління земельними ресурсами класифікуються за ознаками їх змісту і механізму (способу) впливу на працівника і земельні ресурси. У результаті цього в науці управління чітко визначено дві групи методів за видами відносин, які відрізняються між собою критерієм примусовості й переконання. У науковій і спеціальній літературі ці групи методів часто називають методами прямого впливу (активними) і методами опосередкованого впливу (пасивними) (рис. 2.3).

Принципи управління – це об’єктивні правила управлінської поведінки, що впливають з потреб об’єкта управління і надходять до нього у вигляді наукового знання, за допомогою якого досягається поставлена мета.

Варто зазначити, що принципи управління земельними ресурсами є історичною категорією, тому вони постійно змінюються в міру зростання продуктивних сил і зміни земельних відносин. Відповідно до цього в умовах ринкової економіки основними принципами управління земельними ресурсами будуть:

- 1 Поєднання демократизму і доцільного економічного централізму.
- 2 Самоуправління.
- 3 Науковість управління.
- 4 Стимулювання.
- 5 Єдиноначальність у поєднанні з колегіальністю.
- 6 Зворотний зв’язок.
- 7 Об’єктивність.
- 8 Єдність гілок влади.
- 9 Відповідність.
- 10 Врахування особливостей регіону.
- 11 Пріоритет загальнодержавних інтересів.
- 12 Врахування людського чинника та ін.

Виходячи з методів і принципів управління, детально досліджено функції управління земельними ресурсами, які в науці управління є одними з головних, оскільки суть управління визначається його функціями.

Функції управління – це відносно відокремлені напрями управлінської діяльності, які дозволяють здійснити певний вплив на об’єкт управління з метою вирішення поставленого завдання.

Вивчення змісту функцій управління та їх чітка класифікація необхідні для розробки раціональних основ системи управління.



Рисунок 2.3 – Класифікація методів управління земельними ресурсами

У науковій літературі зустрічаються різні класифікації функцій управління, залежно від галузі дослідження: промисловість, машинобудування, військова справа, промислове дорожнє будівництво, аграрний сектор тощо. Проте донині немає в Україні наукової і спеціальної літератури, де б розглядалися питання функцій управління земельними ресурсами.

Наші дослідження дозволяють зробити висновок, що в методологічному аспекті функції управління земельними ресурсами поділяються на основні і спеціальні.

До основних належать:

- 1) планування;
- 2) організація;
- 3) координація;
- 4) регулювання;
- 5) контроль.

Ці функції притаманні всім системам управління.

До спеціальних функцій відносять наступні:

- 1 Земельний менеджмент.
- 2 Законодавче та нормативно-методичне забезпечення.
- 3 Державний контроль за використанням та охороною земель.
- 4 Вирішення земельних спорів.
- 5 Стандартизація і нормування в галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунту.
- 6 Експертиза вишукувальної та землепорядної документації.
- 7 Розвиток державної системи підготовки, перепідготовки і підвищення кваліфікації фахівців для роботи в системі державних земельних органів.
- 8 Землепорядкування.
- 9 Ведення державного земельного кадастру
- 10 Моніторинг земель.
- 11 Вивчення і картографування земельних ресурсів.
- 12 Економічне регулювання раціонального землекористування.
- 13 Інноваційно-інвестиційна політика.
- 14 Маркетингова діяльність.
- 15 Розвиток інфраструктури ринку землі.
- 16 Забезпечення науково-технічною інформацією.
- 17 Матеріально-технічне забезпечення, загальне діловодство і господарське обслуговування тощо.

Процес управління є процесом збору, передачі та опрацювання інформації, яка служить основою для підготовки рішень, здійснення цілеспрямованих дій, контролю та управління господарським комплексом.

Процес управління земельними ресурсами можна подати у вигляді схеми (рис. 2.4).



Рисунок 2.4 – Схема управління земельними ресурсами

3 ІСТОРИЧНІ АСПЕКТИ РОЗВИТКУ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ

План

3.1 Управління земельними ресурсами в дохристиянський та християнський періоди.

3.2 Земельні відносини та управління земельними ресурсами Київської Русі.

3.3 Управління земельними ресурсами в період Литовської доби та Польський період.

3.4 Московський дореформений період управління земельними ресурсами (1687-1861 рр.).

3.5 Управління земельними ресурсами в Україні за царсько-російської доби в пореформений час (60-ті роки XIX ст. – початок XX ст.).

3.6 Управління земельними ресурсами в період Столипінської реформи.

3.7. Розвиток системи управління земельними ресурсами в Галичині.

3.8 Особливості управління земельними ресурсами в Україні (1917 р. – кінець 30-х років XX ст.).

3.9 Управління земельними ресурсами в післявоєнні роки (1945 р. – початок 90-х років XX ст.).

3.1 Управління земельними ресурсами в дохристиянський та християнський періоди

Виявлені пам'ятки матеріальної культури, літературні джерела, літописи дозволяють зробити висновок, що вперше людина ступила на землю сучасної території України орієнтовно 1,5 млн р. до н. е., тобто в епоху раннього палеоліту. Оскільки клімат того часу був досить холодний, то люди оселялись переважно в південній частині України. Це був той період, коли земля була швидше просторовою базою розміщення людей, аніж засобом виробництва в сьогоднішньому розумінні цього слова. На території України вже відомі стоянки первісних людей цього періоду в с. Лука-Врублівецька на березі Дністра, Амвосіївка в Донбасі, біля Житомира, в районі Південних та Південно-Східних Карпат, у Криму та ін.

Літературні джерела свідчать, що в цьому періоді людина вчилася користуватися каменем і кременем, добуваючи вогонь із них, удосконалювала знаряддя праці, житло, займалась полюванням. Людей цього періоду відносять до так званого «неандертальського» типу. Вони не могли триматись вертикально, не володіли членороздільною мовою, хоча були розумніші за тварин. На зміну цій людині еволюційно приходить людина більш розвинута – кроманьйонець. Ці люди, розуміючи переваги колективного господарювання, намагались триматися гуртами. Є підстави стверджувати про їх високу організованість, високу господарську культуру та ін. Про це свідчать факти, коли при розкопках біля вогнища кістки звірів були не безладно розкидані, а лежали на купках.

Управління земельними ресурсами здійснювалось на рівні вожака гурту, який міг визначати місце розташування житла, зону впливу гурту на земельну територію тощо.

Лейтмотивом поширення скіфів на Причорномор'ї послужили засновані Грецією міста-поліси, які виникли у період Великої грецької колонізації (VII-VI ст. до н. е.): Ольвія – велике торговельне місто на березі Буго-Дністровського лиману; Тірас – у гирлі Дністра; Пантікапей – на місці сучасної

Керчі. На V ст. до н. е. припадає заснування Херсонеса. Давня Греція стала постійним ринком збуту продуктів скіфського господарства – зерна, худоби тощо.

Система землекористування у Скіфії була перелоговою, тобто такою, при якій земельну ділянку, яка втратила свою родючість після декількох років її використання, вилучали з економічного обігу і переходили на іншу ділянку в розрахунку, щоб через 20-30 років знову повернутись на попереднє місце.

Треба зазначити, що аналіз системи управління земельними ресурсами тих прадавніх часів, на жаль, не відображає у всій повноті генезис розвитку цього процесу через скупість достовірного матеріалу. Однак очевидним є те, що розвиток земельних відносин, система управління земельними ресурсами, господарська і духовна спадщина передавалися з покоління в покоління. З найдавніших часів розвиток системи управління земельними ресурсами України був складовою частиною еволюції людства.

Джерелом вивчення історії управління земельними ресурсами на рубежі нової ери є давньослов'янська культура (головним чином пшеворська і зарубинецька культури – I ст. н. е. та черняхівська – друга половина II-VI ст. н. е.).

З II до VI ст. слов'яни активно розширювали межі свого розселення. Це яскраво підтверджується великими обсягами будівництва і розвитку таких міст, як Київ, Любеч, Чернігів, Коростень, Луцьк та ін. З розвитком продуктивних сил і ростом населення вони почали витісняти на північному сході своїх сусідів – угро-фінські племена, на півдні проникали аж в межі Скіфії і Сарматії, на південному заході вели боротьбу з натиском кельтських племен.

Особливістю управління земельними ресурсами того часу було всебічне врахування природних умов при організації розміщення поселень.

Це видно хоча б з того, що наші предки переважно селились поблизу річок, струмків та озер, не високо над рівнем води поряд з заплавленими луками, де були придатні для землеробства й легкі для обробітки родючі землі, росли багаті трави – надійна база для тваринництва. Археологи стверджують, що житло зводилось для окремої сім'ї, що свідчить про високий рівень розвитку того періоду. Завдяки цьому починає створюватись ціла система невеликих сіл, які налічували 10-15 жител і кілька десятків господарських будівель, розміщених поряд із житлом.

Великі площі вільних від обробітки земель значною мірою вплинули на систему управління земельними ресурсами: переліг почав витіснятись двопіллям. Це супроводжувалось розширенням площі орних земель. Правда, на Поліссі ще тривалий час зберігалось примітивне, вирубне землеробство.

Постійні збройні напади сусідніх племен призвели до підкорення окремих східнослов'янських об'єднань – полян, сіверян, в'ятичів та ін. – і перетворили їх на данників. Це змушувало східних слов'ян консолідуватись для боротьби за своє визволення. Саме тому й виникло державне утворення – Київська Русь, яке було головним політичним центром східних слов'ян у боротьбі проти її нападників.

3.2 Земельні відносини та управління земельними ресурсами Київської Русі

Виникнення Київської Русі – це справді унікальне явище у європейській цивілізації. Становлення її територіального і політичного ядра відбувалося на основі етнічних територіальних утворень східних слов'ян, зокрема полян. Доводиться констатувати, що з другої половини XVII століття переважаюча територія України попадає в залежність від Москви.

Процес розвитку земельних відносин, що виражається у формі власності на землю Київської Русі, об'єктивно визначався всім ходом розвитку продуктивних сил і виробничих відносин цього періоду.

Головною формою власності на землю була власність князя, який уособлював державу.

Привертає до себе увагу той факт, що в Древній Русі власником всієї Руської землі був цілий рід Рюриковичів. Глибокий слід в історії України залишили вони і на Галицькій землі, аж поки у 1337 році не помер останній правитель роду Рюриковичів. У Русі все суспільство поділялось на два класи – вільний клас і невільний.

У свою чергу, вільний клас поділявся на два розряди: бояри (князівські мужі, дружини); люди (гості, купці, смерди, ізгої).

Невільний клас суспільства був представлений челяддю, холопами, рабами і невільниками, які були у повній залежності від своїх власників. У Київській Русі існувало дві форми власності на землю: «жизнь» – спадкове володіння князів і бояр; державна форма власності, яка виникала шляхом завоювання сусідніх земель. Але ні землі першої, ні другої форми власності не були особистою власністю князя. Це була власність «столів», за якими вони сиділи. Втрачаючи стіл, князь втрачав власність на землю.

Важливою складовою в системі управління земельними ресурсами на території Київської Русі був розвиток існуючих і створення нових міст, сіл і хуторів.

3.3 Управління земельними ресурсами в період Литовської доби та Польський період

У період правління Великого князя Литовського Ольгерда (1345-1377 рр.) Україна в складі Поділля, Волині, Чернігівської, Переяславської та Київської земель була під рукою Литви (Галичина в цей час була поневолена Польщею). Після смерті Ольгерда до складу Литви увійшла також Сіверська земля. Таке підпорядкування до певної міри влаштувало українську сторону, оскільки тим самим визволяло від войовничих татар, тоді як Московська Русь лише на початку XVI століття звільнилась від них, тобто аж через 200 років. В 1386 р. Лгайло став королем Польським, а Литовсько-Руське князівство поєдналось з Польщею, в результаті чого взяли гору польські впливи.

Замість удільних князівств виникають воєводства, які у свою чергу діляться на повітові воєводства. В рамках повітів земля ділилася між місцевими князями і боярами, повітовими воєводами та старостами.

Так формувалась вертикальна ієрархія васальних відносин, які визначались в угодах і присяжних грамотах. Протягом другої половини XIV-XV ст. на українських землях набуває широкого розвитку магнатське і шляхетське

землеволодіння. Найбільшими власниками землі були Великий князь Литовський і представники знатних родин, які отримали назву магнатів.

У період Литовської доби земельний податок до 1447 р. сплачувався державі, головню, у грошовій формі – «серебщиною». У різних регіонах України цей податок мав свою назву: на Київщині – подимщина; Волині – воловщина; Чернігівщині – поголовщина. Крім того, власники і користувачі землі виконували різні натуральні повинності: будували мости і доглядали за ними, а також за шляхами, замками, косили сіно.

Важливе значення надавалось містобудуванню, наданню багатьом містам так званого «магдебурзького права».

Міська рада управляла всіма земельними, господарськими та іншими справами: здійснювала операції із землею, будівлями тощо. При цьому вибирався «бургмістр» і «лава», в якій було чотири «райці» (депутати), дванадцять лавників (присяжних засідателів) і війт, який обирався довічно. «Рада» і «лава» у своїй єдності представляли «магістрат».

«Система» управління земельними ресурсами була спрямована на задоволення інтересів пануючого класу за рахунок поневоленої частини суспільства.

У Польському періоді правління яскраво простежується жорстокість польського шляхетства до українського народу, його минулого. Особливо це було виражено в 16-17 ст., коли пани себе почували досить самовпевнено, а селяни були зовсім безправні. В цьому легко переконатись, взявши до уваги той факт, що вже у 1520 р. за короля Сігізмунда I сейм прийняв постанову щодо «прив'язання» селян до землі і накладання на них повинностей: один день на тиждень працювати на пана (дідича), через що повинність стала називатись панщиною.

Шляхті дозволялось скуповувати землі, а з ними і села та містечка, в результаті чого селяни ставали підданими шляхтичів, яким дозволялось судити селянина.

Правда, такий режим спочатку був запроваджений на Галичині, або, як тоді казали, «Червоній Русі», оскільки поляки окупували цей край значно раніше – у 1240 році. Варто зазначити, що закріпачення селян в Україні офіційно бере свій початок тільки за часів правління цариці Катерини II – у 1763 році.

Водночас в Україні було дуже багато козаків – колишніх селян, які, не схотівши миритися з панськими кривдами, переходили з Галичини далі на схід, наводячи своїми наскоками страх на польську шляхту.

3.4 Московський дореформений період управління земельними ресурсами (1687-1861 рр.)

Дослідження проблем управління земельними ресурсами потрібно розглядати у тісному зв'язку із суспільно-політичним життям краю, оскільки останнє регламентує спосіб і методи використання землі. Для повнішого розуміння поставленої проблеми буде справедливим зазначити, що цей період починається з гетьманства Івана Мазепи (1687-1709 рр.). Завдяки екскурсу до історико-економічних літературних першоджерел, які висвітлюють ті далекі історичні часи, досліджено, що одним з основних завдань, які на нього покладались Москвою, було «оросійщення» українців, знищення свободи України. Така пропозиція Мазепою була прийнята, і він присягнув па Євангелії у церкві.

По-перше, не до душі їм був факт згоди гетьмана на будівництво Москвою фортець та міст на землях Запорізької вольності.

По-друге, невдоволення тим, що через нього та московський уряд українські старшини отримували грамоти на довічне користування землею і людьми, які жили на ній, обкладаючи їх дводенним відробітком панщини на тиждень.

По-третє, спротив проходив внаслідок факту передачі Москві (тоді правив Петро I) окремих стратегічних територій, як, наприклад, Азовське море тощо.

Мазепа видав майже 1000 універсалів з питань земельних справ, які здебільшого сприяли зростанню старшинського землеволодіння.

Про це яскраво свідчить факт роздачі 48 маєтків у Чернігівському полку, тоді як за Сагайдачного – 27. Взагалі, за період гетьманства Мазепи старшині, монастирям і частково купецтву було надано сотні сіл з кілька-десятками тисяч дворів посполитих.

Але незважаючи на біди і болі українського народу, його боротьбу за самостійність і незалежність, Катерина II розробила сценарій, за яким у 1764 р. скасовується в Україні гетьманство і запроваджується в черговий раз «Малоросійська колегія» на чолі з графом Петром Румянцевим. Завданням цієї колегії було:

- зробити перепис платників податку;
- заборонити вільний перехід людей із земель одного дідича до іншого;
- забезпечити видимість, що уряд захищає український народ від зловживань дідичів.

Отже, вивчення історії управління земельними ресурсами в Московському періоді, яке покладається на надійне джерельне забезпечення, концептуально збагачує управлінську науку, дозволяє скласти об'єктивну картину складного процесу розвитку землекористування в умовах переходу до ринкової економіки.

3.5 Управління земельними ресурсами в Україні за царсько-російської доби в пореформений час (60-ті роки XIX ст. – початок XX ст.)

У кінці XIX – на початку XX ст. управління земельними ресурсами було зорієнтоване головним чином на виконання царського Маніфесту від 19 лютого 1861 р., який передбачав головні принципи селянської реформи та місцевих положень про поземельний устрій поміщицьких селян для окремих регіонів України, а відтак і України в цілому.

Треба зазначити, що для Катеринославської, Херсонської, Таврійської та південної частини Харківської губернії, де переважало общинне землекористування, було чинним Великоросійське місцеве положення. На Лівобережну Україну з подвірно-сімейним землекористуванням поширювалось Малоросійське положення. На Правобережній Україні – у Київській, Волинській і Подільській губерніях, де пануючим було подвірно-сімейне землекористування, – діяло окреме місцеве положення.

У цих документах знаходили відображення такі основні питання:

1. Ліквідація особистої залежності селян від землевласників і надання їм прав вільних громадян.
2. Наділення селян землею і встановлення повинностей на неї.
3. Викуп селянських наділів.

Селяни ставали вільними і здобували низку особистих і майнових прав, тобто вони могли купувати, продавати землю і нерухомість, займатись підприємницькою діяльністю, вступати до навчальних закладів, на державну службу тощо.

Очевидно, важко заперечити, що система управління земельними ресурсами на зламі XIX-XX ст. сприяла піднесенню не тільки сільського господарства, але й промисловості. Однак та криза, яка виникла в Європі в кінці XIX ст., а невдовзі стала світовою, охопила сільське господарство і промисловість.

Головною причиною виникнення кризи в економіці сільського господарства України було надвиробництво рослинницької і тваринницької продукції.

Це, у свою чергу, спричинило зниження цін на продукцію сільського господарства. Відбулося скорочення виробництва сільськогосподарської продукції, наступив розлад грошових відносин, виникло безробіття, знижувався рівень життя селян. До сказаного додалася Російсько-Японська війна 1904-1905 рр., яка посилила невдоволення серед широких мас населення, в тому числі селянства. Неймовірно зростали податки, бракувало землі, щоб забезпечити прожитковий мінімум сім'ї. А вже у 1905 р. в Україні безземельних і малоземельних (до трьох десятин) було більше 20 % загальної кількості селянських дворів; середняків, які мали до дев'яти десятин, – 59 % і селянська верхівка становила 21 %.

Власне, загострення всіх соціально-політичних, економічних суперечностей призвело до революції 1905–1907 рр., в основі якої було земельне питання, яке найбільше хвилювало малоземельне селянство. Водночас не можна не відзначити, що свого роду рецептом виходу країни з кризи була Столипінська аграрна реформа, суть якої розкриємо далі.

3.6 Управління земельними ресурсами в період Столипінської реформи

Вивчення досвіду управління земельними ресурсами в умовах Столипінської земельної реформи представляє не тільки історичний інтерес, але й значною мірою соціально-економічний та науково-практичний. Такі дослідження дозволяють зрозуміти розвиток управлінської думки, повніше розкрити і зрозуміти генетику економічного мислення, виробити бачення майбутнього, виходячи з досвіду минулого, тощо.

У пам'яті українського народу ще залишились послідовні, виважені кроки земельних перетворень, здійснюваних Столипіним у 1906–1911 рр.

Головною ідеєю Столипінської реформи була передача землі господарю в особі селянина-власника.

Він вже тоді розумів, що майбутнє країни буде залежати від того, що представляє із себе селянська маса. Столипін усвідомив, що головна причина бідності країни криється у розподілі суспільства на багату верству і бідних. Викриваючи анти природний характер земельних відносин, він намагався створити клас багатих селян-власників, пробудити їх до активного, повноцінного життя, вирівняти достатки в суспільстві. Лише створення класу земельних власників дозволить стати селянам в один ряд з іншими громадянами країни.

Завданням Указу від 06 травня 1905 р. було перетворення Міністерства землеробства і державного майна у Головне управління землеустрою і землеробства.

Іншим Указом, також від 06 травня 1905 р., було засновано Комітет по земельних справах при Головному управлінні землеустрою і землеробства, губернські і повітові землевпорядні комісії, що свідчить про вияв великої відповідальності за майбутнє земельної реформи.

09 листопада 1906 р. було прийнято Указ про земельну реформу, який став Законом 10 червня 1910 р., пізніше тимчасові правила про землеустрій від 10 червня 1906 р. стали Законом 29 травня 1911 року.

Отже, з цієї послідовності законотворчості можна зробити висновок, що процес земельної реформи опирався на міцну законодавчу платформу, здатну забезпечити поступ земельних перетворень в Україні. Роки земельної реформи характеризуються стійким ростом сільськогосподарського виробництва. Так, середньорічне виробництво пшениці за період між п'ятирічками 1898–1902 і 1908–1912 рр. зросло на 37,5 %, кукурудзи – на 44,8 %, ячменю – на 63,2 %.

Отже, підводячи підсумок, можна констатувати, що уроки Столипінської земельної реформи займають особливе місце в історії управлінської науки. За своєю суттю і глибиною змісту ця реформа нагадує земельну реформу в Україні. Тому не випадково сьогодні ми зазираємо у минуле для того, щоб взяти на озброєння все те позитивне, прогресивне, що дозволить забезпечити вирішення проблеми ефективного землекористування в умовах ринкової економіки.

3.7 Розвиток системи управління земельними ресурсами в Галичині

Історико-економічні дослідження свідчать, що Галичина була частиною так званого королівства Галіції і Лоцомерії з центром у Львові.

Територія Галичини становила 70000 км², або 7 млн га, де на початку XIX ст. проживало 3,5 млн осіб, у тому числі 2,4 млн українців, або 70 % усього населення, 600 тис. поляків та інших національностей.

Кордони Галичини зі сходу, північного сходу, півдня та південного заходу в основному були визначені. Проте із заходу кордон Галичини, починаючи від XIV ст., коли відбулося з'єднання галицько-українських земель із Польщею, щораз змінювався, просуваючись на схід з причин експансії українського народу.

Спираючись на поступальний розвиток суспільства краю, варто зазначити, що після смерті Галицько-Волинського князя Юрія II Польський король Казимир III, розпочавши боротьбу з Литвою за отримання спадщини, здобув перемогу й окупував у 1349 р. землі Галичини як складову Галицько-Волинської держави. За Великим Князівством Литовським залишились Волинь, Поділля, Київщина, Чернігівщина і вся Білорусь. Остаточо галицькі землі було приєднано до Польщі у 1387 р. королевою Ядвігою після Кревської унії з Литвою (1385 р.), яку закріпив король Ягайло. У результаті цього Галичина втратила автономію й увійшла до складу Польщі.

Щоб протистояти такому тиску, Литва вимушено йде на об'єднання з Польщею. Це об'єднання відбулось внаслідок Люблінської унії в 1569 р., в результаті чого було створено Річ Посполиту. За Люблінською унією до Польщі приєднано українські землі Великого Князівства Литовського, за винятком Берестейщини.

3.8 Особливості управління земельними ресурсами в Україні (1917 р. – кінець 30-х років ХХ ст.)

Складний і суперечливий етап у системі управління земельними ресурсами ознаменувала національно-демократична революція 1917 р. Після повалення царського самодержавства в результаті Лютневої революції в країні встановилось двовладдя – Рад робітничих, солдатських і селянських депутатів і Тимчасового буржуазного уряду: власне, між ними від лютого до жовтня 1917 р. велась гостра боротьба із земельного питання.

Це було викликано тим, що хоч уряд і видав цілу низку гуманних законодавчих актів, проте обійшов мовчанкою проблеми землекористування.

Безземельні і малоземельні селяни не хотіли миритися з політикою уряду та повсюдно захоплювали поміщицькі землі, нерухоме і рухоме майно з наступним поділом між собою.

Вже на початку 1917 р. селяни України заволоділи землею, площа якої перевищувала у чотири рази володіння інших категорій власників землі. В руках селян було сконцентровано майже 90 % орних земель, зайнятих посівами сільськогосподарських культур.

За таких умов уряд змушений був піти на поступки селянам: вже 11 березня уряд ухвалив постанову про заборону землеволодіння і землекористування іноземних підданих, які воювали проти Росії. Через день (12 березня) уряд заявив, що забирає землі у казни, які належали царю Миколі II. 16 березня 1917 р. видано таке ж розпорядження і щодо удільних земель. Через деякий час Міністерство землеробства оголосило про підготовку до земельної реформи.

21 квітня 1917 р. починають створюватися земельні комітети, які займаються збором інформації про наявність землі, складанням списків землевласників, вивченням форм землекористування і землеволодіння тощо.

Уряд, меншовики та есери, політику якого вони підтримували, намагались переконати селян чекати вирішення земельного питання Установчими зборами. Більшовики ж, навпаки, наголошували, що селяни повинні «брати» землю негайно і робити земельні перетворення, не дочекаючись Установчих зборів, їх програма передбачала:

1. Конфіскацію всіх поміщицьких і селянських земель, з наступною передачею їх у тимчасове розпорядження окремим господарям.

2. Націоналізацію всіх земель з наданням повноважень щодо розпоряджання землею місцевим радам батрацьких і селянських депутатів.

Тому не випадково, що Центральна рада (вищий законодавчий орган Української Народної Республіки), основний склад якої становили політичні партії соціалістичного спрямування, проголосила скасування інституту приватної власності на землю, пропонуючи йти до «соціалізації землі», тобто зрівняльного розподілу приватновласницької землі за «трудовою нормою». Законодавче закріплення більшовицької концепції земельної революції – усупільнення землі, створення комун, радгоспів та інших колективних форм господарювання на землі – знайшло своє відображення в Декреті про землю, виголошеному II Всеросійським з'їздом рад наприкінці жовтня 1917 р.

Директорія ухвалила два земельні Закони: «Закон про наділення землею малоземельних та безземельних» і «Закон про додаткове наділення землею козаків української народної республіканської армії», які набрали чинності у січні 1919 р. Цими законами приватна власність скасовувалась і земля ставала «добром народу». Землекористування, що мали площу не більше 15 десятин, залишались за селянами без будь-яких змін. Козаки української армії додатково отримували по дві десятини, а по завершенні військових дій – ще й дві тисячі гривень цільового безкоштовного кредиту. Земля у випадку смерті козака передавалась у спадок дітям.

3.9 Управління земельними ресурсами в післявоєнні роки (1945 р. – початок 90-х років ХХ ст.)

Дальший розвиток в системі управління земельними ресурсами отримали облік земель і реєстрація землекористувань. Нормативним документом, який визначав порядок обліку всіх земель і реєстрації землекористувань, стала постанова Ради Міністрів СРСР від 31 грудня 1954 р. (на мові оригіналу) «О едином государственном учете земельного фонда СССР».

У післявоєнні роки і аж до початку 60-х років було виконано великий обсяг ґрунтових, геоботанічних, аерофотознімальних робіт. Останні дозволяють зробити висновок про початок зародження нової функції управління земельними ресурсами – картографування земель.

На початковому етапі побудови соціалізму однією з функцій управління земельними ресурсами стає земельний кадастр. У зв'язку з цим розгорнулись широкі експериментальні роботи з бонітування ґрунтів і економічної оцінки земель, обґрунтовується його зміст і формулюються принципи ведення тощо.

Після прийняття у червні 1977 р. постанови Ради Міністрів СРСР «Про порядок ведення державного земельного кадастру» починається якісно новий етап виконання земельно-кадастрових робіт. Згадувана постанова започаткувала ведення земельного кадастру в країні за єдиною системою.

З часу прийняття постанови Ради Міністрів СРСР (1970 р.) «Про затвердження Положення про державний контроль за використанням земель» починає розвиватись державний контроль за використанням і охороною земель як особливо важлива функція управління земельними ресурсами. Основне завдання такого контролю полягало у забезпеченні дотримання всіма землекористувачами земельного законодавства, порядку і принципів ефективного землекористування.

Отже, це дає підставу зробити висновок про те що науково обґрунтована система управління земельними ресурсами і є тим ключем, який дозволяє відкривати шлях до раціонального використання й охорони земель.

Визнання ролі управління земельними ресурсами у суспільному виробництві зініціювало прийняття Міністерством сільського господарств СРСР 14 березня 1985 р. рішення про відкриття у вищих навчальних закладах спеціальності 1517 «Управління земельними ресурсами і їх охорона».

Все це, звичайно, до певної міри позитивно позначилось на ефективності землекористування в Україні. Проте вся біда в тому, що після завершення колективізації в Україні розпочинається відлік часу відторгнення селянина від землі.

Уже в кінці 50-х – на початку 60-х років партійному керівництву, господарським органам стало зрозуміло, що проблему раціонального використання і охорони земель потрібно ставити в ранг першочергових загальнодержавних задач. Тому було видано цілу низку постанов партії і уряду, а саме: про віднесення затрат по корінному поліпшенню земель в колгоспах за рахунок державного бюджету (1965 р.), про невідкладні заходи по захисту ґрунтів від вітрової і водної ерозії (1967 р.), про посилення охорони природи і поліпшення використання природних ресурсів (1972 р.), про видачу землекористувачам державних актів на право користування землею (1975 р.), про рекультивацію земель, збереження і раціональне використання родючого шару ґунту при розробці корисних копалин і торфу, проведенні геологорозвідувальних, будівельних і інших робіт (1976 р.) тощо.

Проте ці заходи не дали потрібного ефекту.

Виникає питання: що є істинною причиною гальмування високоефективного сільськогосподарського виробництва? Відповідь на це одна: щоб були щедрі врожаї, потрібно мати саму основу господарювання, а саме – землю, зняряддя праці для її обробітку і доброго господаря. Тільки будучи власником землі і майна, можна виховати почуття дбайливого господаря у селянина, який досягне забезпечення ефективного виробництва, бережливого ставлення до землі.

4 ПРАВОВІ АСПЕКТИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ

План

4.1 Конституційні засади управління.

4.2 Земельний кодекс – правова основа ефективного управління.

4.3 Законодавчі акти та нормативні документи в системі управління.

4.1 Конституційні засади управління

Стратегічною правовою базою управління земельними ресурсами є сучасна Конституція України, прийнята Верховною Радою 28 червня 1996 року. У головному документі нашої держави зазначається:

Земля є національним багатством і перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю, яке набувається та реалізується громадянами, юридичними особами та державою відповідно до Основного Закону (ст. 14, 41), гарантується державою.

Конституція України, з огляду на надзвичайну важливість землі у всіх сферах життєдіяльності народу, відокремлює землю від інших об'єктів нерухомості, передбачає принципи її особливої охорони і визнає три форми права власності на землю: приватну, державну та комунальну.

У статті 13 Конституції України наголошується, що від імені українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених Конституцією. Кожний громадянин, згідно з Конституцією України, норми якої є нормами прямої дії, має право на землю. Але, користуючись землею, він не має права заподіяти шкоду самій

землі, іншій людині, суспільству. Крім цього, Конституція визначає правові норми регулювання відносин власності на землю: всі суб'єкти права власності землю є рівними перед законом (ст. 14); закріплює основні принципи використання землі громадянами, юридичними особами (ст. 13, 41); визначає основні засади державного регулювання відносин власності на землю, користувань земельними ділянками, охорони земель (ст. 13, 14, 92).

Тому процес управління земельними ресурсами повинен впливати з «середини» Конституції України.

|| Прийняття будь-яких управлінських рішень поза межами Конституції є нелегітимним.

Згідно із статтею 8 Конституції України, закони та інші нормативно-правові акти повинні прийматися тільки з урахуванням Основного Закону і відповідати йому. Конституція України є стратегічною основою подальшого розвитку і вдосконалення законодавчого забезпечення управління земельними ресурсами.

4.2 Земельний кодекс – правова основа ефективного управління

Одним з основних законодавчих актів України, які регламентують раціональне використання і охорону земель, рівноправний розвиток всіх форм власності на землю і господарювання, збереження та відтворення родючості ґрунтів, поліпшення природного середовища, охорону прав громадян, підприємств, установ і організацій на землю, є Земельний кодекс України. Цей Кодекс передбачає сукупність норм і правил використання та охорони земель, адекватних вимогам ефективного управління земельними ресурсами. У його основу покладено конституційні норми щодо забезпечення права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад і держави з метою раціонального використання й охорони земель в інтересах нинішнього і майбутніх поколінь; рівність суб'єктів права власності перед законом. У Кодексі розвиваються концептуальні норми Конституції України:

– земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави (ст. 14);

– забезпечення екологічної безпеки і підтримання екологічної рівноваги на території України, є обов'язком держави (ст. 16);

– примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності... за умови повного відшкодування їх вартості. Використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі (ст.41).

Кодекс встановлює повноваження органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування у галузі управління земельними ресурсами.

З метою вдосконалення управління земельними ресурсами Земельний кодекс передбачає дев'ять категорій земель за цільовим призначенням (ст. 18-21). Землі запасу не виділяються в окрему категорію, як це було за Кодексом 1992 р., а можуть перебувати в запасі у всіх категоріях земель державної та комунальної власності (ст. 19, 83, 84).

У Кодексі остаточно розв'язується проблема власності на землю. Так, громадяни та юридичні особи України, територіальні громади і держава можуть стати власниками землі відповідно до закону (Гл. 14). Іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати права власності на ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також на земельні ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності. Землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину іноземними громадянами, а також особами без громадянства, протягом року підлягають відчуженню (ст. 81, 82).

Переважаючим засобом набуття права власності на землю громадянами та юридичними особами є придбання за цивільно-правовими угодами (купівля-продаж, дарування, міна та ін.).

4.3 Законодавчі акти та нормативні документи в системі управління

Розвиток України як демократичної правової держави передбачає формування несуперечливої системи земельного законодавства, яка б відповідала потребам та інтересам суспільства. Прийняття великої кількості нових законодавчих і підзаконних нормативно-правових актів у галузі використання та охорони земель обумовлене тривалим здійсненням в Україні земельної та аграрної реформ, що стосуються багатьох сфер суспільного життя і які неможливо проводити без адекватних змін у правовому регулюванні земельних відносин. Проте при недотриманні вимог про визнання раніше прийнятих нормативно-правових актів такими, що втратили чинність, залишається значна кількість формально не скасованих, але фактично не діючих актів. Доводиться констатувати, що сьогодні різні правотворчі органи у своїй діяльності не завжди орієнтуються на існуючу систему земельного права і законодавства. У результаті прийняті ними нові акти земельного законодавства інколи виявляються неузгодженими з чинними і можуть містити суперечливі правові приписи. Недосконалість окремих законодавчих конструкцій і, як наслідок, правозастосовної практики, породжують недоліки, що спотворюють загальне змістовне навантаження приписів, що встановлюють механізми управління земельними ресурсами в Україні.

У період з 1991 по 1996 роки було прийнято 75 нормативно-правових актів, які в першу чергу були спрямовані на створення нового земельного ладу в країні.

Відправним моментом розвитку земельного законодавства суверенної України можна вважати новий Земельний кодекс, який був прийнятий 18 грудня 1990 року, принципово відрізнявся від попередніх двох кодексів (1922 та 1970 років). У ньому містилася сукупність кардинальних і одночасно революційних для того часу правових норм. У цей період норми земельного законодавства спрямовувалися на всебічну екологізацію землеволодіння і землекористування із введенням нових категорій земель – природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, а також на запровадження системи використання й охорони земель. Передбачалося

економічне стимулювання раціонального використання і охорони земель за рахунок державних коштів.

Істотно змінювалася і система управління земельними ресурсами. Вона передбачала платність землеволодіння і землекористування у вигляді земельного податку та орендної плати, посилення контролю з боку держави за використанням й охороною земель із запровадженням моніторингу земель і зміни у веденні Державного земельного кадастру, порядку вирішення земельних спорів.

У період з 1996 по 2000 роки було прийнято 72 нормативно-правових акти. Незважаючи на суперечливість оцінок його результатів, цей період запам'ятовується першим вагомим кроком до реалізації кінцевої мети земельної реформи, яка полягає в безоплатній передачі землі у власність тим, хто на ній працює, до формування платних орендних відносин і ринку земель.

У наступний період з 2000 по 2004 роки земельна реформа в Україні надалі починає здійснюватися поетапно відповідно до Указу Президента України від 30 травня 2001 року № 372 «Про Основні напрями земельної реформи в Україні на 2001–2005 роки», де визначено комплекс правових, організаційних, фінансових, науково-технічних та інших заходів, що мають забезпечити прискорення завершення у країні земельної реформи, а також створити ефективний механізм регулювання земельних відносин і державного управління земельними ресурсами.

Досліджуючи динаміку розвитку земельного законодавства України, особливо слід відзначити 2001 р. – рік прийняття чинного Земельного кодексу України від 25.10.2001. Новий Земельний кодекс України найбільш наближений до норм європейського законодавства, нормативно-правової системи і являє собою земельну конституцію, майже кожна стаття якої є базою для формування цілісного масиву законодавства, що регулюватиме весь комплекс відносин з приводу використання основного національного багатства – землі.

З 2004 по 2008 роки розвиток земельного законодавства характеризується певним затишшям. Тому і не дивно, що за цей проміжок часу було прийнято найменше нормативно-правових актів, всього 44. В основному в цей період приймалися підзаконні нормативно-правові акти, які були спрямовані на тлумачення та ефективне впровадження чинного законодавства.

Період 2008–2014 років можна охарактеризувати, як період «модернізації». Прийняття нормативно-правових актів вперше в історії незалежності почало більш-менш встигати за потребам та інтересам суспільства.

Останні роки були досить плідними на прийняття та впровадження земельної реформи в Україні, але все ж таки залишається і багато проблем. Основні з яких це – вдосконалення та покращення роботи НКС, формування ринку земель сільськогосподарського призначення, який є одним з найбільш дискусійних і заполітизованих питань аграрної політики в Україні.

ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 2

ДЕРЖАВНІ МЕХАНІЗМИ І ТЕХНОЛОГІЇ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ

5 ІНСТИТУЦІЙНИЙ МЕХАНІЗМ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ

План

- 5.1 Органи державного управління.*
- 5.2 Компетенція вертикальної ієрархії в галузі управління.*
- 5.3 Підготовка кадрів для державних земельних органів.*

5.1 Органи державного управління

Щоб розкрити суть поставленої проблеми, ще раз зазначимо, що в галузі земельної політики України особливе місце належить проблемі державного регулювання земельних відносин та управління земельними ресурсами. Згідно з Земельним кодексом України (ст. 9-14), регулювання земельних відносин покладено на сільські, селищні, міські, районні, обласні ради, Верховні Ради Автономної Республіки Крим та України.

Державне ж управління в галузі використання і охорони земель згідно зі статтею 15, 151, 152 Земельного кодексу України здійснюють Кабінет Міністрів України, Уряд Автономної Республіки Крим, місцеві державні адміністрації, Державна служба України з питань геодезії та картографії (Держгеокадастр), Міністерство екології та природних ресурсів, Міністерство аграрної політики та продовольства України, Міністерство охорони здоров'я України, Державне агентство водних ресурсів України (Держводагентство) та інші уповноважені на те державні органи відповідно до їх компетенції.

При цьому Держгеокадастр згідно статті 15 Земельного кодексу України та Указу Президента України від 13 травня 1996 р. є центральним органом державної виконавчої влади, підпорядкованим Кабінету Міністрів України, і реалізує політику у сфері земельних відносин України.

Вищим наглядовим органом за дотриманням земельного законодавства є Прокуратура України. У сфері судочинства контрольну діяльність здійснюють Верховний та Вищий арбітражний суди України.

Підсистема управління земельними ресурсами за змістом своїх повноважень складається з трьох блоків:

- органів законодавчої влади;
- органів виконавчої влади;
- органів прокурорського нагляду та судочинства.

Злагоджена робота відповідних органів державної влади в сукупності з управлінськими механізмами (методами, принципами, функціями управління тощо) і представлятимуть систему державного управління земельними ресурсами.

5.2 Компетенція вертикальної ієрархії в галузі управління земельними ресурсами

Відомо, що вищим органом державного управління в галузі використання й охорони земель є Кабінет Міністрів України. До його компетенції входять:

- а) розпорядження землями державної власності в межах, визначених Земельним Кодексом;
- б) реалізація державної політики у галузі використання та охорони земель;
- в) викуп земельних ділянок для суспільних потреб у порядку, визначеному законом;
- г) координація проведення земельної реформи;
- г) розроблення і забезпечення виконання загальнодержавних програм використання та охорони земель;
- д) організація ведення державного земельного кадастру, державного контролю за використанням і охороною земель та здійснення землеустрою;
- е) встановлення порядку проведення моніторингу земель;
- е-¹) внесення до Верховної Ради України пропозицій щодо встановлення та зміни меж районів, міст;
- е) вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону.

До повноважень центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин (Держгеокадастр), належать:

- а) здійснення нормативно-правового забезпечення у сфері земельних відносин;
- б) забезпечення проведення земельної реформи;
- в) розробка та забезпечення реалізації загальнодержавних, регіональних програм використання та охорони земель;
- г) забезпечення здійснення землеустрою, моніторингу земель і державного контролю за використанням та охороною земель;
- г) забезпечення проведення державної експертизи документації із землеустрою у випадках та порядку, визначених законом, ведення та адміністрування Державного земельного кадастру, охорони земель, реформування земельних відносин;
- д) розроблення економічного механізму регулювання земельних відносин;
- е) участь у розробленні заходів щодо розвитку ринку земель;
- е) міжнародне співробітництво в галузі земельних відносин;
- ж) вирішення інших питань, визначених законами України та покладених на нього актами Президента України.

5.3 Підготовка кадрів для державних земельних органів

Однією із важливих функцій управління земельними ресурсами є підготовка і перепідготовка управлінських кадрів.

Тому успішне функціонування системи управління земельними ресурсами буде залежати від наявності кваліфікованих кадрів на всіх рівнях вертикальної ієрархії державних земельних органів. З цією метою Держгеокадастру України необхідно:

- визначити потребу у спеціалістах для державних земельних органів;
- визначити потребу у фахівцях із землевпорядкування, земельного кадастру тощо;
- встановити нові рівні кваліфікації і відповідальності для кожного працівника;
- навчальним закладам переглянути навчальні плани і програми професійної підготовки і перепідготовки кадрів з урахуванням змін у земельному законодавстві;
- уникати прийняття на роботу недосвідчених працівників;
- систематично здійснювати процес підвищення кваліфікації, перепідготовки управлінських кадрів;
- проводити переоцінку взаємовідносин центру із місцевими землевпорядними органами (організаціями), навчальними закладами тощо.

Професійна підготовка управлінських кадрів, особливо вищої ланки, необхідна сьогодні для України, оскільки лише вони можуть створити умови раціонального використання і охорони земель, втілити в життя програму земельної політики країни.

Адже управлінець мусить бути здатним інтегруватися до нової системи економічних відносин у нашому суспільстві. Для цього вищий заклад освіти повинен одночасно з підготовкою фахівця для роботи в земельних органах формувати у людині якості підприємця, керівника ринкового типу.

На сучасному етапі розбудови нашої держави в кожному вищому закладі освіти підготовку фахівців, їх виховання необхідно проводити на прикладах кращих надбань попередніх поколінь, зокрема неписаних законів лицарської честі, гуманності, ввічливості, здорового способу життя, єднаючих тенденцій сучасної освіти та виховання.

6 ІНФОРМАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ

План

6.1 Теоретичні засади інформаційного забезпечення.

6.2 Земельно-кадастрова інформація.

6.3 Інформаційне забезпечення системи управління земельними ресурсами через показники оцінки земель

6.1 Теоретичні засади інформаційного забезпечення

Незважаючи на те, що термін «інформація» давно використовується в практиці, точне його визначення виявляється суперечливим. Інформацію розуміють як відомості, повідомлення про якийсь предмет, явище, подію. Якщо поставити запитання, а що ж представляють собою ці відомості і повідомлення, то можна, у свою чергу, одержати відповідь, що це інформація про об'єкти, які нас цікавлять.

У загальноприйнятому розумінні джерелом інформації може виступати лише деякий матеріальний «об'єкт», яким є, наприклад, земельне угіддя. Цей об'єкт може посылати на датчики сигнали різного виду (електромагнітні, світлові, звукові, текстові тощо), які приходять до «приймача». Однак для того, щоб дістати з цих сигналів потенціально зашифровану в них інформацію, приймач повинен мати кібернетичну природу, тобто здатність дешифрувати вмістиме сигналів з метою забезпечення зворотного зв'язку з об'єктом, який є головним адресатом в алгоритмі дії методу управління.

Тому цілком справедливо буде відзначити, що поняття «інформація» тісно пов'язане з теорією відображення. Якщо в об'єкті відбуваються зміни, які відображають його вплив на навколишнє середовище (причому ці зміни стають чинником цілеспрямованого функціонування кібернетичного об'єкта), то можна стверджувати, що останній правильно сприймає інформацію про об'єкт.

Інформація є сукупністю сигналів, які надходять у кібернетичну систему від об'єктів, які аналізуються, і які можуть бути використані для цілей управління.

У цьому визначенні підкреслюються наступні основні риси інформації:

1 Поняття «інформація» має сенс у поєднанні з поняттям «управління». Інформаційні процеси функціонують у кібернетичних системах, які здійснюють алгоритм цілеспрямованого управління.

2 Інформація нерозривно зв'язана із сигналами носія інформації і реалізується тільки в результаті взаємодії двох систем: джерела і кібернетичного приймача інформації. При відсутності такої взаємодії саме поняття «інформація» стає безпредметним.

Щодо інформаційного забезпечення не можна залишати поза увагою нові комп'ютерні інформаційні технології, які стимулюють технічний скачок, а також змінюють наш світогляд. У цей перелік попадає система Internet.

6.2 Земельно-кадастрова інформація

Земельний кадастр, як і землевпорядкування, є надзвичайно важливим чинником, механізмом ефективного управління земельними ресурсами, адже він формує і містить систему відомостей і документів про правовий режим земель, їх розподіл серед власників землі і землекористувачів, у тому числі орендарів, про якість і цінність землі, інформацію про розташування земельних ділянок тощо.

Державний земельний кадастр – єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах кордонів України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами.

Тільки повна і достовірна інформація про земельні ресурси і нерухоме майно, тісно пов'язане із земельними ділянками, дозволить органам управління земельними ресурсами приймати обґрунтовані рішення щодо раціонального використання й охорони земель та функціонування ринку землі, вирішення земельних спорів, захисту прав юридичних і фізичних осіб, проведення землевпорядкування тощо.

Призначенням державного земельного кадастру є забезпечення необхідною інформацією органів державної влади та органів місцевого самоврядування, заінтересованих підприємств, установ і організацій, а також громадян з метою регулювання земельних відносин, раціонального використання та охорони земель, визначення розміру плати за землю і цінності земель у складі природних ресурсів, контролю за використанням і охороною земель, економічного та екологічного обґрунтування бізнес-планів та проектів землеустрою.

Нині надзвичайно важко уявити механізм управління землею, якби не здійснювався облік кожної земельної ділянки, не були юридичне визначені і підтверджені межі земельних ділянок, розмір, місцеположення, правовий режим, кадастрові номери, функціональне призначення та інші параметри.

Цілком очевидно, що управління земельними ресурсами (земельними ділянками) може здійснюватися лише за умови реєстрації цих ділянок і права на них. Незареєстровані правовстановлюючі документи не мають юридичної сили.

6.3 Інформаційне забезпечення системи управління земельними ресурсами через показники оцінки земель

Земельним кодексом України [2] та ст. 5 Закону України «Про оцінку земель» [9] передбачені три види оцінки земель, одна з яких залежно від порядку проведення та призначення поділяється на нормативну та експертну (рис. 6.1).

Згідно ст. 16 Закону України «Про оцінку земель» [9] бонітування ґрунтів повинно проводитися не рідше як один раз у сім років. Матеріали бонітування ґрунтів є основою для проведення економічної оцінки земель, яка повинна проводитись не рідше як один раз у п'ять – сім років.

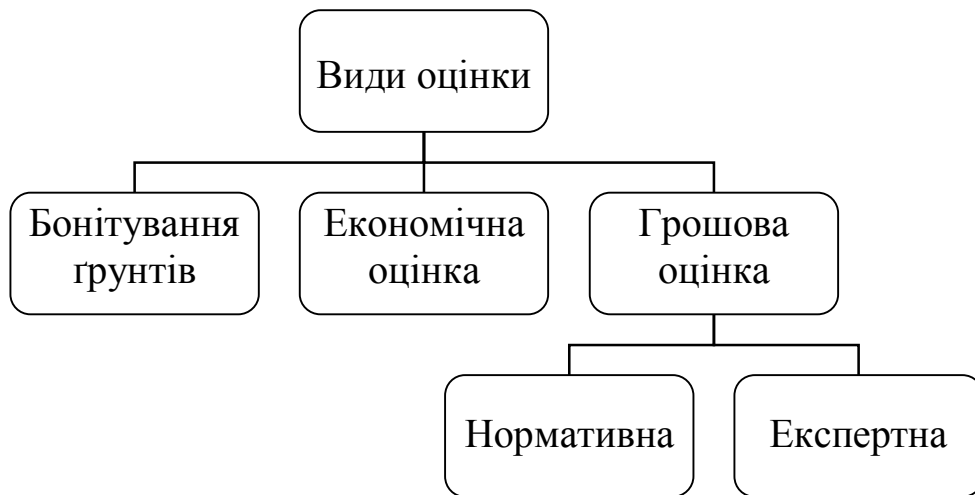


Рисунок 6.1 – Види оцінок землі

Бонітування ґрунтів і економічна оцінка земель є інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та повинна проводитись не рідше ніж один раз у п'ять – сім років [9]. Отже, можна встановити взаємозв'язок між цими трьома видами оцінки та стверджувати про спрямованість земельного законодавства на неперервність процесу оціни, який наведено на рисунку 6.2.

Земельним кодексом України [2] передбачено розподіл земель на дев'ять категорій за основним цільовим призначенням та пріоритетність земель сільськогосподарського призначення. Враховуючи різноманітність земель, їх функції та призначення на сьогоднішній день затверджені дві методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [22] та несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) [50].

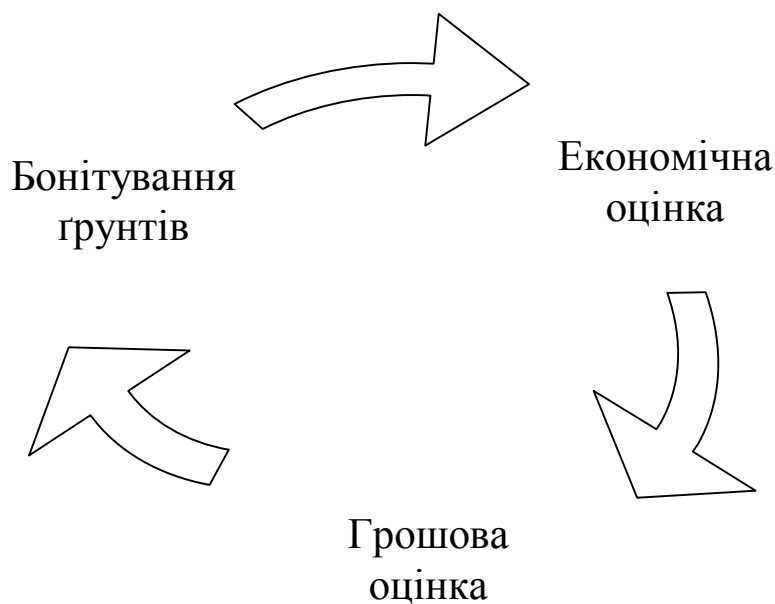


Рисунок 6.2 – Взаємозв'язок оцінок землі

Інформаційна база для нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення наведена на рисунку 6.3.

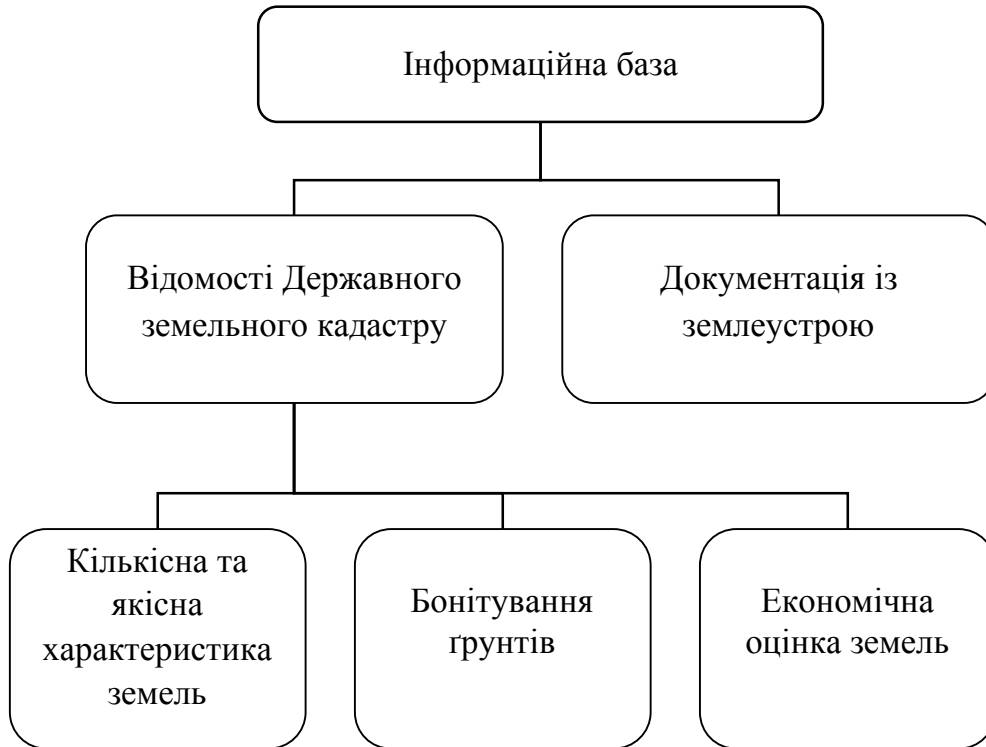
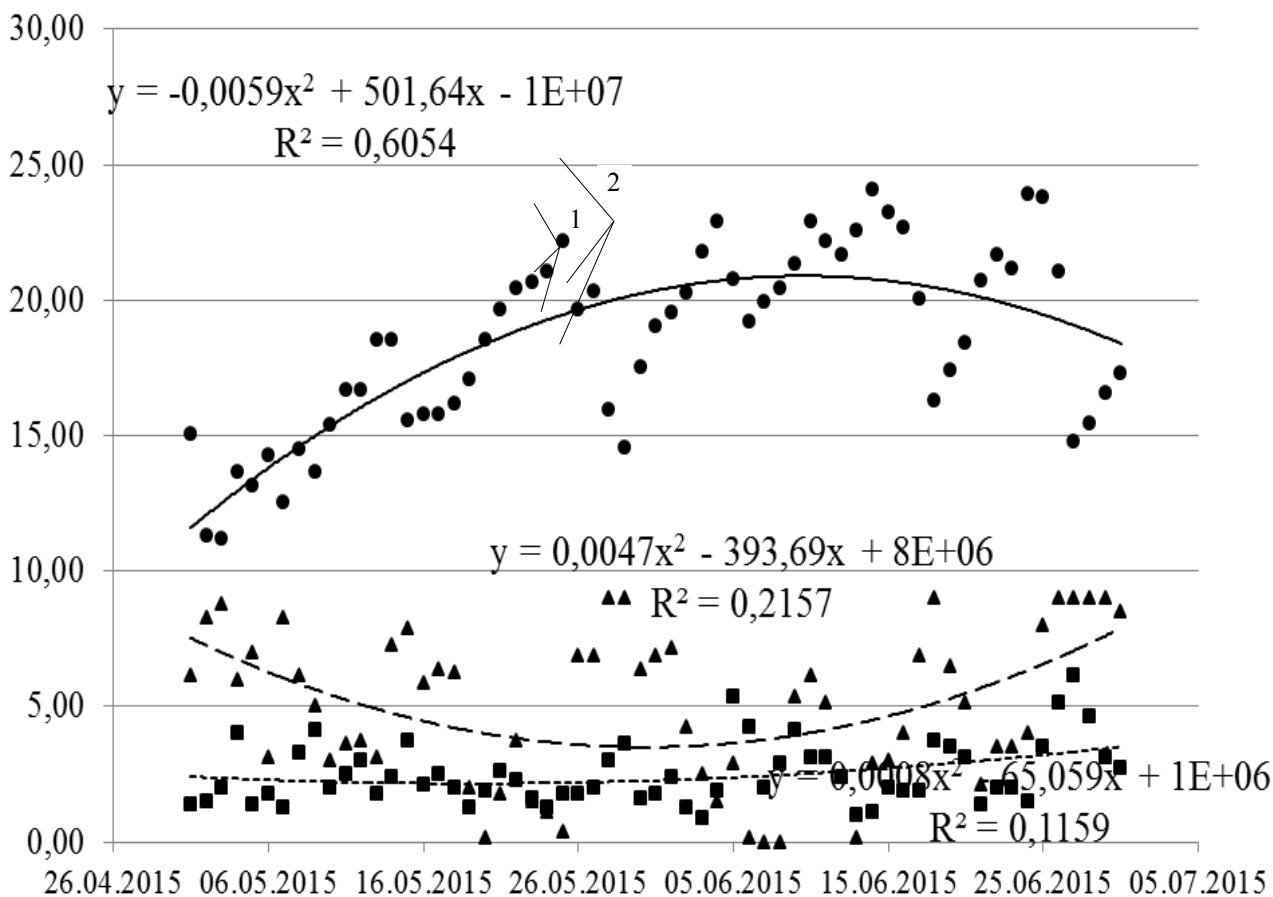


Рисунок 6.3 – Інформаційна база нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення

Під час проведення нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь відповідно до порядку [23] на вартість впливають такі показники, як рентний дохід, урожайність зернових, ціна реалізації центнера зерна, собівартість, виробничі витрати, бал бонітету ґрунтів. При цьому можна стверджувати, що на урожайність та якість зернових та інших культур суттєвий вплив мають такі фактори, як температурний режим регіону, хмарність (вологість), напрям та швидкість вітрів.

Аналіз даних показав, що для отримання стійкого високого урожаю в оптимальні терміни посіву ярих зернових культур задовольняє умовам зволоження та температурний режим.

Зведений графік показників метеорологічних спостережень за травень та червень 2015 р. (рис. 6.4) показав, що, незважаючи на коливання температур, спостерігається швидке загальне їх зростання. При цьому можна відмітити рівень максимальних ефективних температур у безхмарні та безвітряні дні, які переважають під час посівної компанії.



- Середня добова температура декади, оС (Ti)
- Середня добова швидкість вітру декади, м/с (Vi)
- ▲ Середня добова хмарність декади, бали (Hi)
- Полиномиальная (Середня добова температура декади, оС (Ti))
- Полиномиальная (Середня добова швидкість вітру декади, м/с (Vi))
- - - Полиномиальная (Середня добова хмарність декади, бали (Hi))
- 1 – Середні добові показники з дискретністю Δt1;
- 2 – Поліноміальні середніх добових показників з дискретністю Δt2 (одержано після інтерполяції кривих 1) [51].

Рисунок 6.4 – Зведений графік показників метеорологічних спостережень за травень та червень 2015 року

Інформаційна база для нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення, які розташовані за межами населених пунктів наведена на рисунку 6.5.



Рисунок 6.5 – Інформаційна база для нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення, які розташовані за межами населених пунктів

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн) визначається за формулою 6.1:

$$Цн = Пд \cdot Рд \cdot Ск \cdot Км \cdot Кв \cdot Кмц \cdot Кі, \quad (6.1)$$

де Пд – площа земельної ділянки;

Рд – рентний дохід для відповідної категорії земель (у гривнях на рік);

Ск – строк капіталізації (у роках);

Км – коефіцієнт, який враховує місце розташування земель;

Кв – коефіцієнт, який враховує вид використання земельної ділянки і встановлюється залежно від складу угідь земельної ділянки відповідно до даних Державного земельного кадастру;

Кмц – коефіцієнт, який враховує належність земельної ділянки до земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення;

Кі – коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель.

Загальний алгоритм проведення нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення, які розташовані за межами населених пунктів наведений у таблиці 6.1.

Як зазначалося раніше, одним з різновидів грошової оцінки земель є експертна грошова оцінка земельної ділянки, яка проводиться відповідно до методики експертної грошової оцінки земельних ділянок [52], загальні положення якої можна подати у вигляді схеми (рис. 6.5).

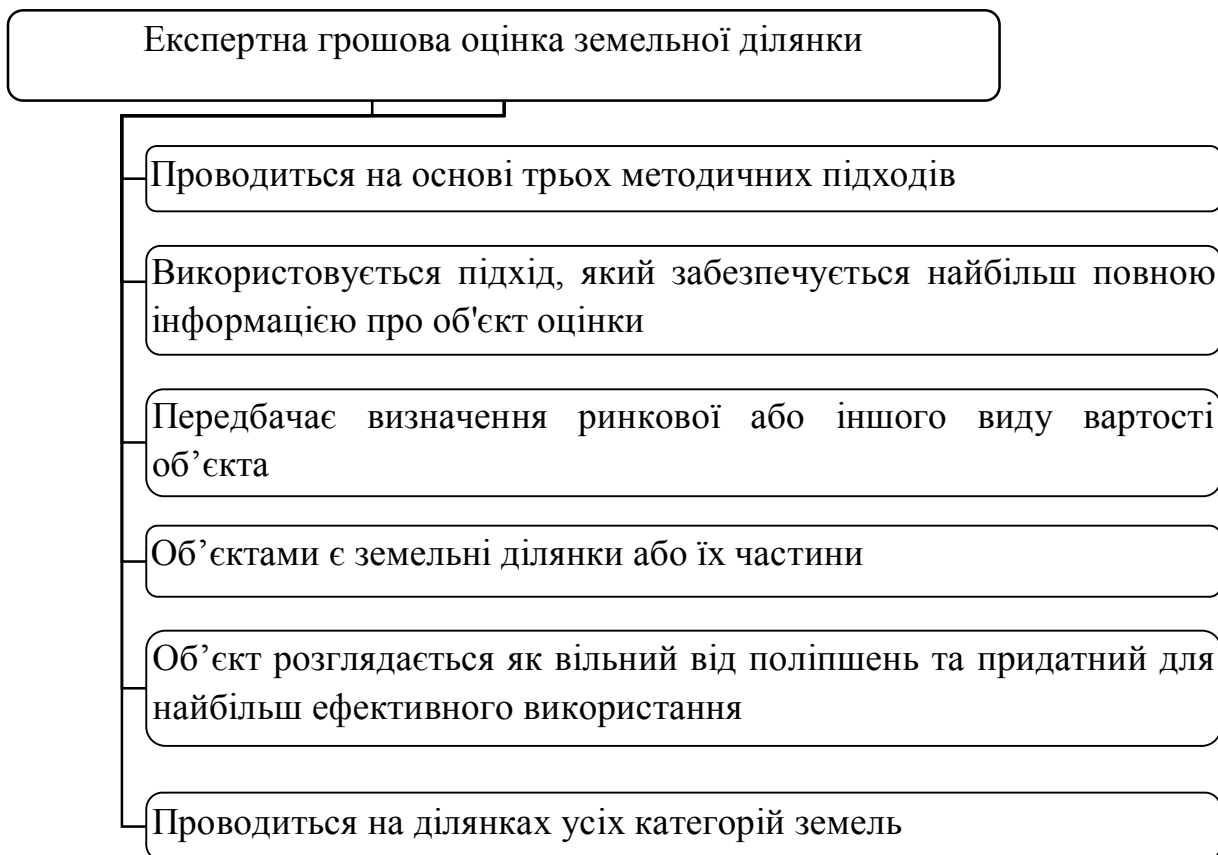


Рисунок 6.5 – Загальні засади проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок

Таблиця 6.1 – Загальний алгоритм проведення нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення, які розташовані за межами населених пунктів

Пункт Порядку	Показники	Категорія земель – землі:						
		промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та ін. призначення	водного фонду	лісогосподарського призначення	історико-культурного призначення	рекреаційного призначення	оздоровчого призначення	природно-заповідного та ін. природоохоронного призначення
1	2	3	4	5	6	7	8	9
2.1		$Цн = Пд \cdot Рд \cdot Ск \cdot Км \cdot Кв \cdot Кмц \cdot Кі,$						
	Пд	дані Державного земельного кадастру або документації із землеустрою						
	Кі	Із 2013 р. станом на 01 січня поточного року						
2.2	Ск	33 роки	50 років	33 роки				
	Рд	Додаток 1 до Порядку						
2.3	$Км = Кр \cdot Кл$	$Км = Кр \cdot Кл$	$Км = 1$			$Км = Кр \cdot Кл$		
2.4	$Кр = Кр1 \cdot Кр2 \cdot Кр3$	$Кр = Кр1 \cdot Кр2 \cdot Кр3$				$Кр = Кр2 \cdot Кр3$		
2.5	$Кр1 = \frac{\left(\frac{Цнм \times Кпт}{Ск \times Рд \times Кр2 \times Кр3} - 1\right) \times (Д - Л)}{Д} + 1$	$Кр1 = \frac{\left(\frac{Цнм \times Кпт}{Ск \times Рд \times Кр2 \times Кр3} - 1\right) \times (Д - Л)}{Д} + 1$				$Кр1 = 1$		
	Кр2	Додаток 2 до Порядку				Додаток 2 до Порядку		
	Кр3	Додаток 3 до Порядку				Додаток 3 до Порядку		
2.6	Кл	Додаток 6 до Порядку				Додаток 6 до Порядку		
2.7	$Кв = Кв1 \cdot Кв2 \cdot Кв3 \cdot Кв4$	$Кв = Кв1 \cdot Кв2 \cdot$				$Кв = Кв1$		
	Кв1	Додаток 7 до Порядку						
	Кв2	Додаток 8 до Порядку	$Кв2 = 1$					
2.8	Кв3	$Кв3 = 1$	$Кв3 = Кл1 \cdot Кл2 \cdot Кл3$		$Кв3 = 1$			
	Кл1			Додатки 9-13 до Порядку				
	Кл2			– для експлуатаційних лісів – 1,5; – для лісів ін. категорій, в яких рубки головного користування дозволені – 2,0; – для лісів, у яких рубки головного користування заборонені – 4,0				
	Кл3			Додаток 14 до Порядку				

Продовження таблиці 6.1

1	2	3	4	5	6	7	8	9	
2.11	$K_{в4} = K_{вд1} \cdot K_{вд2} \cdot K_{вд3}$	$K_{в4} = 1$	$K_{в4} = K_{вд1} \cdot K_{вд2} \cdot K_{вд3}$	$K_{в4} = 1$					
	$K_{вд1}$		Додаток 15 до Порядку						
	$K_{вд2}$		Додаток 16 до Порядку						
	$K_{вд3}$		Додаток 17 до Порядку						
2.12	$K_{мц} = K_{мц1} \cdot K_{мц2}$		$K_{мц} = 1$	$K_{мц} = K_{мц1} \cdot K_{мц2}$				– для об'єктів місцевого значення – 3,3; – для об'єктів загальнодержавного значення – 3,9	
	$K_{мц1}$			Додатки 18-20 до Порядку					
	$K_{мц2}$			– для об'єктів місцевого значення – 1,1; – для об'єктів загальнодержавного значення – 1,3					

Експертна грошова оцінка земельної ділянки проводиться за основними етапами [52], які наведені на рисунку 6.6 та застосовуються для всіх видів оцінки.

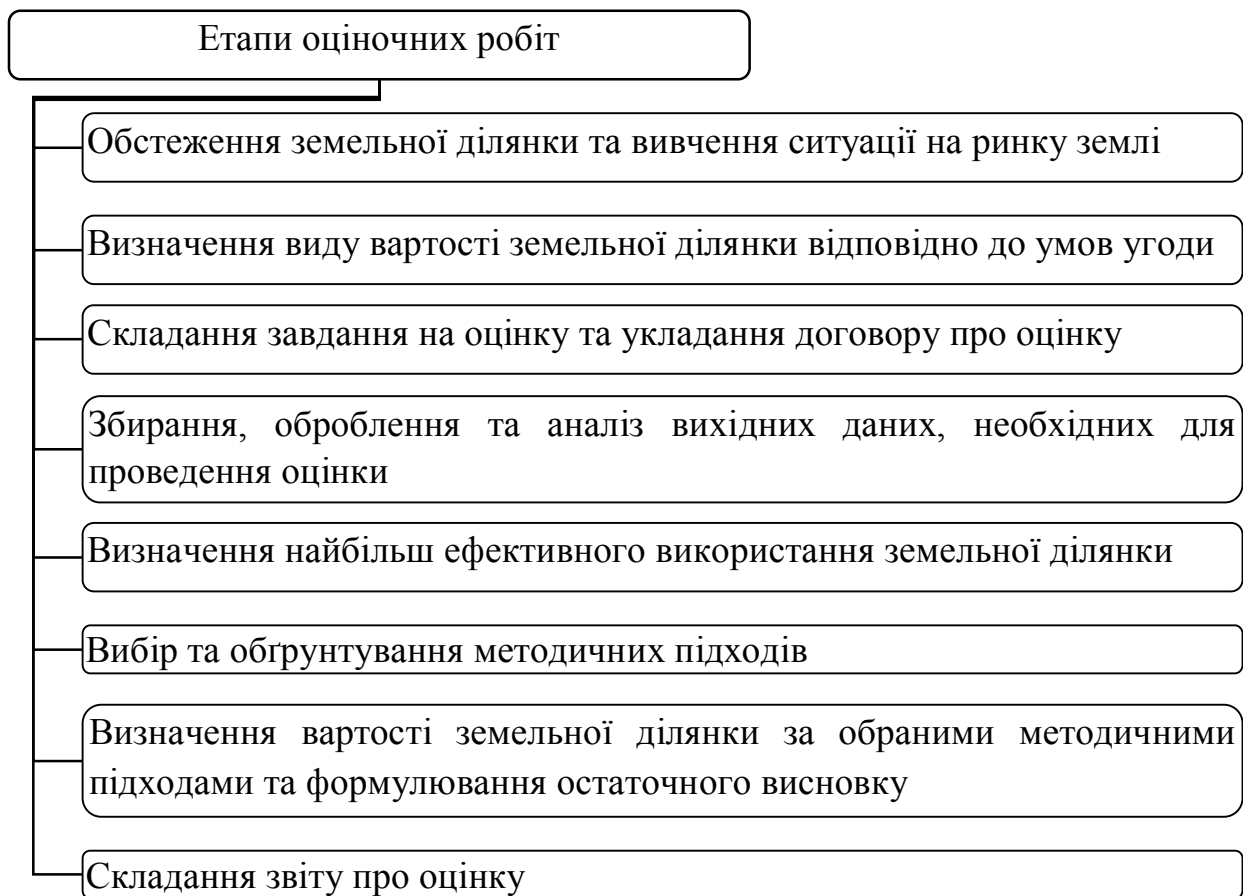


Рисунок 6.6 – Процедура проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки

Під час проведення перших п'яти етапів робіт важливим є правильний вибір та обґрунтування методичних підходів для виконання розрахункової частини оціни. Законом України «Про оцінку земель» [9] та методикою експертної грошової оцінки земельних ділянок [52] передбачені три методичні підходи, які можуть бути між собою поєднані (рис. 6.7).

У рамках кожного методичного підходу або їх поєднання існують певні способи визначення вартості об'єкта оцінки, послідовність оціночних процедур яких дає змогу реалізувати певний методичний підхід, тобто методи оціни [52-55]. Залежно від об'єкта оцінки, його функціонального використання, цільового призначення, мети і виду оцінки, наявності та прозорості ринку подібних об'єктів, інформації про них застосовують певний метод. Так, наприклад, у рамках методичного підходу капіталізація чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок використовуються методи прямої і непрямой капіталізації доходу. Детально основні методи оцінки наведені у таблиці 6.2.

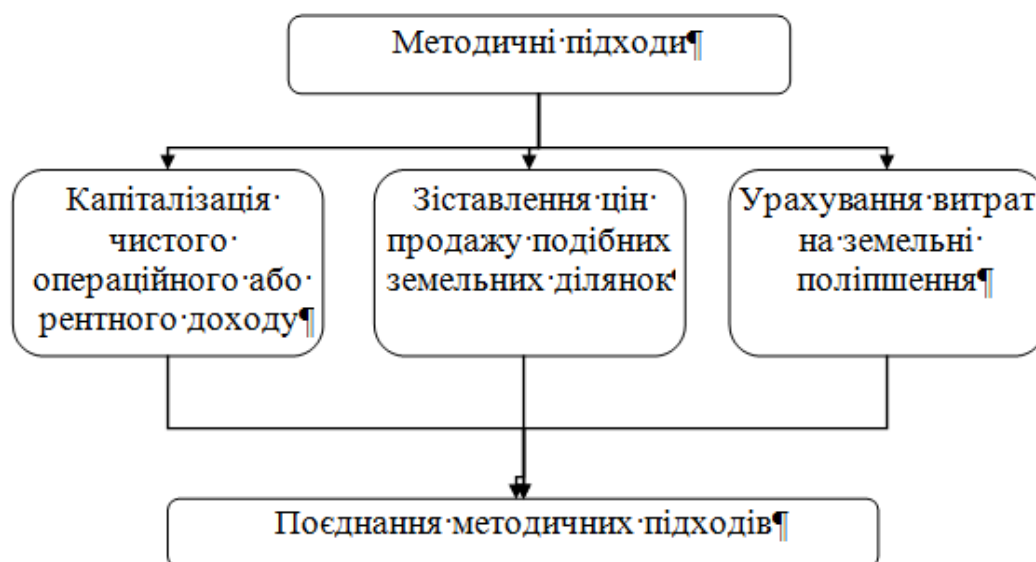


Рисунок 6.7 – Методичні підходи експертної грошової оцінки земельних ділянок

Таблиця 6.2 – Методи оцінки

Метод оцінки	Методичний підхід
Метод попарного зіставлення	Зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок
Метод статистичного аналізу ринку	
Інвестиційний метод	Методичний підхід, що ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу
Метод капіталізації земельної ренти (метод зисків)	
Метод прямої капіталізації доходу	
Метод непрямой капіталізації доходу (дисконтування грошових потоків)	
Метод прямого відтворення	Урахування витрат на земельні поліпшення
Метод заміщення	
Економічний метод	Методичний підхід, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, у поєднанні з методичним підходом, що враховує витрати на земельні поліпшення
Метод співвіднесення (перенесення)	
Метод залишку для землі	Методичний підхід, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу, у поєднанні з методичним підходом, що враховує витрати на земельні поліпшення
Метод розподілення доходу	
Метод розвитку (можливого використання)	Поєднує використання усіх трьох методичних підходів

Під час оцінки застосовується методичний підхід який забезпечений найбільш повною інформацією.

Враховуючи вищенаведене можна зробити висновок, що існуючі в Україні методики різних видів оцінки сільськогосподарських угідь засновані на різних підходах та потребують відповідних початкових даних. Слід відмітити, що:

- відповідно до норм діючого законодавства настав час повторного проведення бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель;
- при виконанні нових грошових оцінок земель сільськогосподарського призначення – сільськогосподарських угідь використовуються дані щодо бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель, що впливає на результати оцінки їх об'єктивність та достовірність;
- в існуючій методиці нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення під час оцінки сільськогосподарських угідь доцільно враховувати вплив таких факторів, як температурний режим регіону, хмарність (вологість), напрям та швидкість вітрів;
- наявні методи оцінки дозволяють проводити оцінку земельних ділянок різних категорій та функціонального використання залежно від поставленої мети [51].

7 УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ В УМОВАХ РИНКОВОЇ ЕКОНОМІКИ

План

- 7.1 Особливості управління.*
- 7.2 Трансформація форм власності на землю.*
- 7.3 Управління землями сільськогосподарського призначення.*
- 7.4 Управління земельними ресурсами в населених пунктах.*
- 7.5 Управління земельними ресурсами з особливим режимом використання.*

7.1 Особливості управління

Питанню управління земельними ресурсами в країні нині надається особлива увага. Тільки через управління реалізуються функції контрольно-наглядового характеру за:

- створенням умов рівноправного розвитку всіх форм власності на землю і господарювання;
- охороною прав громадян, підприємств, установ і організацій на землю;
- розв'язанням земельних спорів;
- надходженням коштів від плати за землю та їх наступним використанням;
- проведенням земельних аукціонів, здійсненням трансакцій із земельними ділянками;
- створенням земельно-реєстраційних центрів;
- раціональною організацією території та використанням земельних ділянок власниками землі і користувачами відповідно до умов їх надання;
- поверненням самовільно зайнятих ділянок у стані, придатному для використання;
- економічним стимулюванням раціонального використання і охорони земель та відшкодуванням втрат, спричинених погіршенням якості земель суб'єктом господарювання;

– моніторингом земель, в тому числі земель, розташованих у зонах радіонуклідного забруднення, з метою своєчасного виявлення змін, їх оцінки, відвернення і ліквідації наслідків негативних процесів;

– виконанням комплексу заходів, передбачених умовами надання земельних ділянок, нормативними документами та затвердженими документами щодо захисту земель від водної і вітрової ерозії, заростання бур'янами, чагарниками та дрібноліссям, селів, підтоплення та від інших процесів погіршення стану земель;

– вилученням або тимчасовою консервацією деградованих, малопродуктивних чи забруднених земель, подальше використання яких може призвести до негативних наслідків;

– рекультивацією порушених земель, зніманням, використанням і збереженням родючого шару ґрунту при проведенні робіт, пов'язаних із порушенням земель, а також своєчасним приведенням цих земель у стан, придатний для використання за призначенням;

– збереженням та експлуатацією протиерозійних гідротехнічних споруд та систем, захисних лісонасаджень, встановленням і збереженням межових знаків;

– наданням достовірних даних про наявність, стан і використання земельних угідь по державному земельному кадастру, а також про наявність земель запасу;

– проектуванням, розміщенням, будівництвом, реконструкцією, введенням в дію, експлуатацією та ліквідацією об'єктів, які негативно впливають на стан земель;

– своєчасним і якісним виконанням комплексу необхідних заходів щодо запобігання псування земель, їхнього забруднення виробничими та іншими відходами і стічними водами, а також при добуванні корисних копалин, виконанні будівельних, геологорозвідувальних, пошукових та інших робіт.

При цьому базовою правовою основою чіткої організації управління земельними ресурсами є Конституція та закони України, постанови Верховної Ради України, Укази і розпорядження Президента України, постанови і розпорядження Кабінету Міністрів України, накази Держкомзему України тощо.

У цьому зв'язку, очевидно, недоцільно ділити управління земельними ресурсами на загальне, яке має територіальний характер, тобто охоплює певні території в межах адміністративно-територіальних утворень, і галузеве.

Якщо ця умова буде досягнута, то з повною впевненістю можна сказати, що в Україні існує ефективна система управління земельними ресурсами.

7.2 Трансформація форм власності на землю

Історія розвитку суспільства свідчить, що тільки тоді відбувається становлення вільного, справжнього господаря землі, забезпечується посилена мотивація до праці, створення ринку землі та досягнення на цій основі збільшення виробництва сільськогосподарської продукції з одночасним збереженням і відтворенням родючості ґрунту, коли земля перебуває у приватній власності громадян або юридичних осіб. Для цього в Земельному

кодексі України закріплено нормативно-правові засади передачі землі у приватну власність. Згідно зі статтями 6, 17, 56, 57, 67 Земельного кодексу України (1992 р.) встановлені розміри земельних ділянок, які передаються у власність громадянам України.

Згідно з Декретом Кабінету Міністрів України «Про приватизацію земельних ділянок» від 26.12.1992 передача цих земель у приватну власність здійснюється безкоштовно і лише один раз (за умови одного й того ж функціонального призначення земельної ділянки), про що обов'язково місцевими радами робиться відмітка в паспорті або документі, що його замінює, та запис у Книзі реєстрації громадян, яким безкоштовно передано земельні ділянки на праві приватної власності.

У приватну власність земельні ділянки громадяни України можуть отримати на основі договору купівлі-продажу, дарування, міни, отримання у спадщину та інших цивільно-правових угод. Розглядаючи питання передачі землі у приватну власність іноземним громадянам або особам без громадянства, Земельний кодекс України для цього контингенту громадян передбачає надання землі лише на умовах користування.

Колишнім власникам землі (їх спадкоємцям) або землекористувачам (ст. 6 Земельного кодексу України) земельні ділянки не повертаються. За їхнім бажанням можуть бути передані у власність або надані у користування інші земельні ділянки на загальних підставах.

Однак з плином часу стало очевидним, що існуюче земельне законодавство і нормативне забезпечення не відповідають умовам ринкової економіки. Тому Указом Президента України «Про приватизацію об'єктів незавершеного будівництва» від 14.10.1993 № 456/93 було визначено режим розширення прав приватних власників на землю.

З метою прискорення ринкових реформ в Україні, стимулювання ефективного землекористування та підприємницької діяльності, заохочення інвестицій в реалізацію програм соціально-економічного розвитку країни Президентом України 12 липня 1995 р. № 608/95 було видано Указ «Про приватизацію та оренду земельних ділянок для несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності», в якому сказано, що громадяни та юридичні особи України, у статутному фонді яких відсутня будь-яка частка майна, яка перебуває у загальнодержавній власності, мають право на приватизацію земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності.

Водночас чинний Земельний кодекс України встановлює перелік земель, які не підлягають приватизації. Відповідно до статті 4 Земельного кодексу не підлягають передачі у приватну власність:

- землі загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, сіно коси, парки, міські ліси, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів), а також землі, надані для розміщення будинків органів державної влади та державної виконавчої влади;
- землі гірничодобувної промисловості, єдиної енергетичної та космічної систем, транспорту, зв'язку, оборони;

– землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;

– землі лісгосподарського призначення, за винятком невеликих (до 5 га) ділянок лісів, які входять до складу угідь сільськогосподарських підприємств, селянських (фермерських) господарств;

– землі водного фонду, за винятком невеликих (до 3 га) ділянок, які входять до складу угідь сільськогосподарських підприємств, селянських (фермерських) господарств;

– землі сільськогосподарських науково-дослідних установ і навчальних закладів та їх дослідних господарств, державних сортовипробувальних станцій і сортодільниць, елітно-насінницьких та насінницьких господарств, племінних заводів, племінних конезаводів, господарств з вирощування хмелю, ефіроолійних, лікарських рослин, фруктів і винограду.

Взявши до уваги викладене, можна зробити висновок, що право власності на землю набувається у разі:

- безплатної передачі з земель державної та комунальної власності;
- придбання за цивільно-правовими угодами;
- приватизації земельних ділянок, наданих раніше у користування;
- отримання у спадщину;
- отримання в натурі належної земельної частки (паю).

Іноземні громадяни можуть набувати право власності тільки на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також на земельні ділянки несільськогосподарського призначення, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, які належать їм на праві приватної власності у випадках:

- приватизації шляхом викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, які належать їм на праві власності;
- придбання за цивільно-правовими угодами;
- отримання у спадщину.

Отже, практичне вирішення актуальних питань власності на землю дозволить внести стабілізацію в розвиток землекористування, адаптувати до умов ринкової економіки на зразок розвинутих країн світу.

7.3 Управління землями сільськогосподарського призначення

Землі сільськогосподарського призначення є «золотим» фондом держави. Це вони формують продовольчу безпеку країни, дають сировину для промисловості. Тому до системи управління цими землями цілком резонно ставляться високі вимоги. Беручи до уваги сказане, всі землі сільськогосподарського призначення слід розглядати як суму площ сільськогосподарських угідь (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги) та несільськогосподарських угідь (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, які відносяться до земель лісового фонду, землі під господарськими будівлями і дворами, землі тимчасової консервації). Управляючи землями

сільськогосподарського призначення, потрібно виходити з того, що згідно з чинним земельним законодавством ці землі передаються у власність та надаються для користування:

- громадянам – для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, для організації товарного сільськогосподарського виробництва;

- сільськогосподарським підприємствам – для організації товарного сільськогосподарського виробництва;

- сільськогосподарським науково-дослідним установам та навчальним закладам, сільським професійно-технічним училищам та загальноосвітнім школам – для дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду, для ведення сільського господарства;

- несільськогосподарським підприємствам, установам, організаціям, релігійним організаціям і об'єднанням громадян – для ведення підсобного сільського господарства.

Пріоритетами управління у сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними є:

- забезпечення паритету інтересів суспільства, територіальних громад та держави під час здійснення повноважень з розпорядження землями;

- передача земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності переважно на умовах оренди на строк не більш як сім років;

- передача земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності в оренду виключно на земельних торгах (в тому числі тих, строк дії оренди яких припиняється), крім установлених законом випадків;

- оформлення державними підприємствами, установами та організаціями права користування земельними ділянками, які ними фактично використовуються, у строк до 1 січня 2018 року;

- забезпечення здійснення заходів з охорони земель, збереження і відтворення родючості ґрунтів;

- забезпечення відкритості, прозорості, прогнозованості, передбачуваності, послідовності діяльності Мінагрополітики та Держгеокадастру під час формування та реалізації державної політики у сфері земельних відносин;

- запобігання виникненню корупційних факторів.

Держгеокадастр та його територіальні органи під час передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у власність в межах норм безоплатної приватизації повинні:

- формувати перелік земельних ділянок та визначати площу земельних ділянок, яка передається в межах норм безоплатної приватизації на території відповідної області

- щокварталу за 10 днів до закінчення поточного кварталу оприлюднювати перелік земельних ділянок, які пропонується передавати у наступному кварталі (розрахованих за зазначеною формулою), на офіційних веб-сайтах територіальних органів Держгеокадастру за місцем розташування земельних ділянок;

– надавати дозволи на розроблення документації із землеустрою та передавати земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності у приватну власність в межах норм безоплатної приватизації відповідно до зазначених переліків, насамперед учасникам антитерористичної операції;

– враховувати позицію відповідної сільської та селищної ради під час надання (передачі) земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у власність громадян.

Держгеокадастр та його територіальні органи під час передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності в користування (оренда, емфітевзис) повинні:

– під час формування лотів для продажу прав оренди та/або емфітевзису встановлювати строк дії договору оренди сім років та стартову ціну лота – не нижче 8 % нормативної грошової оцінки земельної ділянки (для продажу прав оренди);

– у разі передачі в оренду меліорованих земель і земель, на яких проводиться гідротехнічна меліорація, встановлювати строк дії договору оренди десять років та стартову ціну лота – не нижче 8 % нормативної грошової оцінки земельної ділянки;

– не допускати внесення змін до договору оренди земельної ділянки та/або договору емфітевзису в частині зменшення розміру орендної плати (плати за договір емфітевзису) та/або збільшення строку дії договору оренди земельної ділянки та/або договору емфітевзису;

– допускати продовження дії договору оренди земельної ділянки строком до 25 років у разі закладки багаторічних насаджень;

– передавати земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності в користування (оренда, емфітевзис) за наявності агрохімічного паспорта земельної ділянки;

– перевіряти не рідше ніж один раз на три роки стан земельних ділянок, які перебувають в користуванні (оренда, емфітевзис), на відповідність показникам агрохімічного паспорта земельної ділянки;

– відмовляти у поновленні договору оренди земельної ділянки у разі погіршення орендарем її корисних властивостей;

– у разі добровільної відмови юридичної або фізичної особи від земельної ділянки (у тому числі земельної частки (паю), яка перебуває у власності або користуванні такої особи, передавати таку земельну ділянку в користування за результатами земельних торгів, не допускаючи передачі таких земельних ділянок у приватну власність;

– у разі надходження заявок на отримання земельних ділянок для сінокосіння, випасання худоби, городництва передавати в користування (оренда, емфітевзис) лише за результатами земельних торгів;

– приймати рішення про припинення права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення, які перебувають у постійному користуванні державних підприємств, установ та організацій, за погодженням з Кабінетом Міністрів України.

31 січня 2018 р. КМУ схвалив розпорядження щодо передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад, що дозволяє провести земельну децентралізацію не вдаючись до змін в законодавстві. В Україні створено 665 об'єднаних територіальних громад, на території яких знаходиться біля 759 тис. га земель сільськогосподарського призначення державної власності, які можуть бути передані у комунальну власність.

7.4 Управління земельними ресурсами в населених пунктах

Розуміючи важливість проблеми управління землями в населених пунктах, 04 лютого 2000 року Президент України підписав Указ «Про заходи щодо розвитку та регулювання ринку земель населених пунктів, інших земель несільськогосподарського призначення», який передбачає такі основні напрями розвитку ринку землі в населених пунктах:

- безоплатну передачу земельних ділянок несільськогосподарського призначення у власність громадянам України та продаж цих земельних ділянок суб'єктам підприємницької діяльності;

- формування інфраструктури ринку землі, забезпечення її функціонування, створення умов для розвитку конкуренції, забезпечення прозорості операцій та зменшення інвестиційного ризику на цьому ринку;

- запровадження в Україні ефективної системи вивчення попиту та пропозицій, розвиток менеджменту та маркетингу на ринку землі;

- забезпечення оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення в ринкових умовах;

- створення механізму узгодження приватних, громадських, державних інтересів у процесі функціонування ринку землі;

- забезпечення правового захисту прав учасників ринку землі;

- удосконалення економічних, правових засад механізму функціонування та регулювання ринку землі, створення прозорої інформаційної системи для забезпечення функціонування і регулювання цього ринку.

Правда, реалізація основних напрямів потребує вирішення відповідних завдань, а саме:

- щодо безоплатної передачі земельних ділянок несільськогосподарського призначення у власність громадянам України та продажу цих земельних ділянок суб'єктам підприємницької діяльності:

- 1) розроблення та вдосконалення прозорого порядку відчуження земельних ділянок несільськогосподарського призначення і прав на них;

- 2) надання фізичним та юридичним особам можливості вибору різних дозволених видів функціонального використання земельних ділянок несільськогосподарського призначення;

- 3) розроблення механізмів щодо конкурентних способів набуття права власності та права на оренду земельних ділянок (земельні аукціони, тендери, конкурси на право забудови, здійснення інвестиційних проектів тощо);

- 4) удосконалення процедур набуття права на забудову власниками та орендарями земельних ділянок;

5) удосконалення організаційно-правових механізмів надання концесій для будівництва та експлуатації транспортної та міської інженерної інфраструктур;

6) визначення особливостей реалізації права власності на землю у вільних економічних зонах і територіях пріоритетного інвестиційного розвитку;

– щодо формування інфраструктури ринку землі, забезпечення її функціонування, створення умов для розвитку конкуренції, забезпечення прозорості операцій та зменшення інвестиційного ризику на цьому ринку:

1) створення інфраструктури ринку землі, зокрема у складі земельних бірж, земельних банків та інших фінансово-кредитних установ, забезпечення умов для утворення підприємств, установ, організацій різних форм власності, що надаватимуть інформаційні, консультативні послуги, спеціалізованих навчальних закладів тощо;

2) сприяння створенню консалтингових і ріелторських підприємств та банку даних попиту і пропозицій на ринку землі;

3) створення державного реєстру земель у складі державного земельного кадастру;

4) визначення переліків і забезпечення оприлюднення інформації щодо розміщення, якісної характеристики, можливих напрямів використання та початкової ціни земельних ділянок, інвентаризацію яких проведено, для продажу їх із державної власності на конкурентних засадах;

– щодо запровадження в Україні ефективної системи вивчення попиту та пропозицій, розвитку менеджменту та маркетингу на ринку землі:

1) визначення та щорічного затвердження для кожного населеного пункту переліку земельних ділянок для їх можливого продажу і формування обсягів надходження коштів до бюджету від їх приватизації;

2) створення маркетингових фірм з обслуговування ринку землі та підготовки спеціалістів із земельного менеджменту;

3) періодичної публікації відомостей про попит і пропозиції на земельні ділянки, створення для цього, у разі потреби, спеціального друкованого органу;

– щодо забезпечення оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення в ринкових умовах:

1) запровадження незалежної системи оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення, прав на них, в тому числі в комплексі з об'єктами нерухомості;

2) створення механізмів забезпечення прозорості операцій на ринку землі та вільного доступу до визначення ринкової вартості земельних ділянок несільськогосподарського призначення та прав на них;

3) надання державної підтримки щодо підготовки та діяльності спеціалістів з експертної грошової оцінки земельних ділянок для обслуговування ринку землі;

4) організація державного регулювання діяльності фізичних та юридичних осіб, які проводять експертну грошову оцінку земельних ділянок (ліцензування, сертифікація, атестація тощо);

– щодо створення механізму узгодження приватних, громадських, державних інтересів у процесі функціонування ринку землі:

1) удосконалення механізму примусового викупу земельних ділянок для державних і громадських потреб;

2) запровадження системи громадського обговорення інвестиційних проектів розвитку інфраструктури та обслуговування територій;

3) організація розроблення місцевих правил забудови найбільш інвестиційне привабливих територій з визначенням можливих напрямів використання земельних ділянок несільськогосподарського призначення;

4) формування раціонального землекористування та забезпечення ефективного використання земельного фонду несільськогосподарського призначення і методів його оцінки;

5) визначення порядку узгодження умов використання земельних ділянок несільськогосподарського призначення згідно з містобудівною документацією, місцевими правилами забудови;

6) розроблення економічних механізмів стимулювання власників, орендарів земельних ділянок щодо збереження та поліпшення екологічного стану земель несільськогосподарського призначення, а також історико-культурної спадщини та неприбуткового використання земельних ділянок для особистих соціальних, екологічних, історико-культурних цілей;

– щодо забезпечення правового захисту прав учасників ринку землі:

1) удосконалення системи компенсацій за нанесення збитків власникам чи орендарям земельних ділянок внаслідок обмежень щодо їх використання, попереднього і повного відшкодування власникам і орендарям вартості вилучених земельних ділянок, нерухомого майна та інших втрат; встановлення гарантій прав власників землі у разі її вилучення для державних і громадських потреб; забезпечення рівних можливостей громадянам та юридичним особам України щодо набуття прав власності та інших прав на земельні ділянки, а також іноземним фізичним і юридичним особам щодо набуття права на оренду земельних ділянок;

– щодо удосконалення економічного механізму функціонування та регулювання ринку землі, створення прозорої інформаційної системи для забезпечення функціонування і регулювання цього ринку:

1) розроблення механізмів залучення громадянами та юридичними особами України коштів з метою придбання земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності та розрахунків за придбані земельні ділянки і забезпечення впровадження зазначених механізмів;

2) створення правових підстав для залучення до ринкового обігу прав на земельні ділянки несільськогосподарського призначення;

3) запровадження прогресивної шкали оподаткування земельних ділянок, які не використовуються за призначенням;

4) розроблення планів приватизації земельних ділянок несільськогосподарського призначення з урахуванням містобудівної та землевпорядної документації, даних державного земельного кадастру;

5) розроблення схем приватизації земель із наступним коригуванням Генеральних планів, іншої містобудівної та землевпорядної документації;

б) забезпечення можливості одержання інвесторами інформації, необхідної для набуття права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення або права на їх оренду та умов їхнього використання.

7.5 Управління земельними ресурсами з особливим режимом використання

До земель *природно-заповідного фонду* належать ділянки суші і водного простору з природними компонентами та об'єктами, які мають особливу природоохоронну, екологічну, наукову, естетичну, рекреаційну та інші цінності. Управління природними заповідниками, біосферними заповідниками, національними природними парками, регіональними ландшафтними парками, ботанічними садами, дендрологічними парками і зоологічними парками загальнодержавного значення здійснюється їх спеціальними адміністраціями.

Згідно зі статтею 13 Закону України «Про природно-заповідний фонд України» право на участь в управлінні територіями та об'єктами природно-заповідного фонду мають об'єднання громадян, статутами яких передбачена діяльність у галузі охорони навколишнього середовища шляхом:

- сприяння державним органам в їх діяльності у цій сфері;
- участі у встановленому порядку у проведенні екологічної експертизи об'єктів, що негативно впливають чи можуть вплинути на стан територій та об'єктів природно-заповідного фонду; участі у контролі за додержанням режиму таких територій та об'єктів;
- здійснення відповідно до законодавства України інших заходів, передбачених їх статутами.

До земель *рекреаційного призначення* належать землі, які використовуються для організації туризму, проведення спортивних змагань, організації відпочинку населення. До таких земель відносяться земельні ділянки зелених зон міст та інших населених пунктів, туристичних, екологічних стежок, а також земельні ділянки при будинках відпочинку, пансіонатах, об'єктах фізичної культури і спорту, туристичних базах, земельні ділянки для дачного будівництва.

Рекреаційна діяльність на території регіональних ландшафтних парків здійснюється на основі Проекту організації території регіонального ландшафтного парку, охорони, відтворення та рекреаційного використання його природних комплексів та об'єктів, який затверджується державним органом, що прийняв рішення про організацію такого парку.

Рекреаційна діяльність на території зоологічних парків здійснюється згідно з Проектом організації його території, затвердженим органом, у підпорядкуванні якого перебуває зоологічний парк, за погодженням з:

- Міністерством екології та природних ресурсів України – щодо зоологічних парків загальнодержавного значення;
- органами Міністерства екології та природних ресурсів України на місцях – щодо зоологічних парків місцевого значення.

До земель *оздоровчого призначення* належать землі, які мають виражені природні лікувальні чинники: мінеральні джерела, кліматичні та інші умови, сприятливі для лікування й оздоровлення людей.

На землях оздоровчого призначення повинна бути заборонена будь-яка діяльність, яка б суперечила їх цільовому призначенню або могла б негативно вплинути на природні лікувальні властивості відповідної території.

Оголошення природних територій оздоровчими зонами здійснюється Верховною Радою України та Верховною Радою Автономної Республіки Крим, а їх природоохоронний режим визначається відповідно Кабінетом Міністрів України та урядом Автономної Республіки Крим на основі законодавства України.

До земель *історико-культурного призначення* належать місцевості, які представлені історичними антропогенними ландшафтами і землями, на яких розташовані історико-культурні заповідники, меморіальні парки, кладовища, могили, історичні або меморіальні садиби, будинки, споруди і пам'ятні місця, які пов'язані з історичними подіями, городища, кургани, давні поховання, пам'ятні скульптури, поля давніх битв, залишки фортець, військових таборів, поселень і стоянок, ділянки історичного культурного шару укріплень, виробництв тощо, архітектурні комплекси, залишки стародавнього розпланування і забудови міст, споруди сакральної архітектури, народної архітектури, садово-паркові комплекси і фонова забудова.

Для пам'ятників історії та культури встановлюються охоронні зони. Для цього розробляються проекти меж та впорядкування цих зон. Межі охоронних зон визначаються з врахуванням існуючих вулиць, кварталів, скверів та історичної топографії місцевості. Мінімальна відстань межі охоронної зони від пам'ятника – 50 м.

Зони особливого режиму використання земель створюються навколо військових об'єктів Збройних Сил України та інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України, для забезпечення функціонування цих об'єктів, збереження озброєння, військової техніки та іншого військового майна, охорони державного кордону України, а також захисту населення, господарських об'єктів і довкілля від впливу аварійних ситуацій, стихійних лих і пожеж, що можуть виникнути на цих об'єктах.

Уздовж державного кордону України встановлюється прикордонна смуга, у межах якої діє особливий режим використання земель.

Розмір та правовий режим прикордонної смуги встановлюються відповідно до закону.

Відповідно до положення про прикордонний режим місця масового відпочинку, для купання і рибальства визначаються місцевими держадміністраціями з відповідними підрозділами прикордонних військ. Потрібно зазначити, що мисливський вид рекреаційної діяльності не допускається і полювання у прикордонній смузі забороняється. З метою забезпечення функціонування військових об'єктів, охорони державного кордону, а також захисту населення і довкілля від впливу аварійних ситуацій, які можуть виникнути на цих об'єктах, створюється зона особливого використання земель.

8 ЗЕМЛЕУСТРІЙ ЯК ФУНКЦІЯ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ

План

- 8.1 *Значення землеустрою в системі управління*
- 8.2 *Зміст землеустрою*
- 8.3 *Принципи сучасного землеустрою.*
- 8.4 *Види та форми землеустрою.*
- 8.5 *Суть і структура землевпорядкування агроформувань.*
- 8.6 *Суть і структура землевпорядкування інших категорій земель.*

8.1 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.

8.2 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.

8.3 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.

8.4 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.

8.5 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 натуру (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 натуру (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.

8.6 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;
- г) 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, лісогосподарського 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, лісогосподарського 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.

9 МОНІТОРИНГ У СИСТЕМІ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ

План

9.1 Призначення та завдання моніторингу.

9.2 Основні положення про моніторинг земель.

9.1 Призначення та завдання моніторингу

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.

Моніторинг земель є складовою частиною державної системи моніторингу довкілля.

Залежно від цілей, спостережень і охоплення територій моніторинг земель може бути національним, регіональним і локальним.

Ведення моніторингу земель здійснюється центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони навколишнього природного середовища.

Порядок проведення моніторингу земель встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Основними завданнями моніторингу земель є прогноз еколого-економічних наслідків деградації земельних ділянок з метою запобігання або усунення дії негативних процесів.

9.2 Основні положення про моніторинг земель

Об'єктом моніторингу є всі землі незалежно від форми власності на них.

Складовою частиною моніторингу земель є моніторинг ґрунтів.

Моніторинг ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення проводиться Мінагрополітики та продовольства України відповідно до затвердженого ним положення:

– залежно від мети спостережень та ступеня охоплення територій проводиться такий моніторинг земель:

– національний – на всіх землях у межах території України;

– регіональний – на територіях, що характеризуються єдністю фізико-географічних, екологічних та економічних умов;

– локальний – на окремих земельних ділянках та в окремих частинах (елементарних структурах) ландшафтно-екологічних комплексів.

Моніторинг земель складається із систематичних спостережень за станом земель (агрохімічна паспортизація земельних ділянок, зйомка, обстеження і вишукування), виявлення у ньому змін, а також проведення оцінки:

– стану використання земельних ділянок;

– процесів, пов'язаних із змінами родючості ґрунтів (розвиток водної і вітрової ерозії, втрата гумусу, погіршення структури ґрунту, заболочення і засолення), заростання сільськогосподарських угідь, забруднення земель пестицидами, важкими металами, радіонуклідами та іншими токсичними речовинами;

– стану берегових ліній річок, морів, озер, заток, водосховищ, лиманів, гідротехнічних споруд;

– процесів, пов'язаних з утворенням ярів, зсувів, сельовими потоками, землетрусами, карстовими, криогенними та іншими явищами;

– стану земель населених пунктів, територій, зайнятих нафтогазодобувними об'єктами, очисними спорудами, гноєсховищами, складами паливно-мастильних матеріалів, добрив, стоянками автотранспорту, захороненням токсичних промислових відходів і радіоактивних матеріалів, а також іншими промисловими об'єктами.

Спостереження за станом земель залежно від терміну та періодичності їх проведення поділяються на:

- базові (вихідні, що фіксують стан об'єкта спостережень на момент початку ведення моніторингу земель);
- періодичні (через рік і більше);
- оперативні (фіксують поточні зміни).

Проведення моніторингу земель здійснюється у такому порядку:

- виконання спеціальних зйомок і обстежень земель;
- виявлення негативних факторів, вплив яких потребує здійснення контролю;
- оцінка, прогноз, запобігання впливу негативних процесів.

Інформаційне забезпечення моніторингу земель складається з даних, які мають необхідну повноту для об'єктивної оцінки ситуації, її моделювання та прогнозування.

10 РИНОК ЗЕМЛІ В СИСТЕМІ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ

План

10.1 Формування ринку землі.

10.2 Роль ринкової інфраструктури в системі управління земельними ресурсами.

10.3 Іпотека (застава).

10.4 Земельні (іпотечні) банки.

10.5 Земельні торги.

10.6 Інвестиційно-інноваційна політика.

10.7 Товарні біржі, брокерські, посередницькі та інші фірми.

10.1 Формування ринку землі

Реалізація в життя будь-якого наміру людини або суспільства в цілому здійснюється через відповідний механізм. Аналогічно втілення ідеї земельної реформи в практичне життя також вимагає певного механізму, за допомогою якого була б реалізована її концепція. Таким механізмом є ринок землі, який виразно виокремлюється з широкого спектра інших ринків (ринок споживчих товарів, послуг, житла, грошей, праці, валюти, цінних паперів, засобів виробництва, інформації, технологій тощо).

Ринок землі – це торговельно-господарські відносини, предметом яких є обіг земельних ділянок, тобто перехід права власності від одного власника до іншого на підставі цивільно-правових угод, рішення суду тощо.

Але ринок землі – це також діяльність і продавців, і покупців, що впливає на формування попиту і пропозиції, в результаті чого встановлюється відповідність ціни на землю її дійсній вартості. Об'єктом ринкових відносин є конкретна земельна ділянка, яка перебуває у власності.

У спеціальній літературі за типом і функціями земельні ділянки можуть відповідати таким сегментам ринку:

- комерційний;

- сільськогосподарський;
- ринок садових ділянок;
- ринок спеціалізованих ділянок (бензозаправки, школи та ін. громадські об'єкти).

З точки зору місцезонаштування земельних ділянок відповідними сегментами ринку є:

- місцевий ринок – як правило, ринок різноманітних ділянок під житлове будівництво, будівництво комерційних чи промислових об'єктів тощо;

- регіональний ринок – який виходить за межі даного регіону заради отримання високих прибутків;

- загальнонаціональний ринок – охоплює велику територію, призначену для забудови, наприклад, будівництва супермаркетів тощо;

- глобальний ринок – для великих стратегічних інвесторів (банківські групи, міжнародні корпорації, готелі, заводи, фабрики та ін.).

Отже, повне визнання ринку землі має важливе значення для економічного, соціального, екологічного, духовного, політичного розвитку країни. Для цього важливими є стабільність і послідовність державної політики в галузі землекористування, створення сприятливого економічного оточення, яке обслуговує цей ринок. Ринок землі – дійсно особливий ефективний інструмент управління цим багатством.

10.2 Роль ринкової інфраструктури в системі управління земельними ресурсами

Перехід всього народногосподарського комплексу в умови ринкової економіки зумовив запровадження в економічну літературу терміну «інфраструктура». Звичайно, цей термін вживався і багато десятиліть тому, коли йшлося про інфраструктуру землекористування: дорожня мережа, водосховища, канали, мости, енергетичне господарство, склади, каналізація тощо. Ця інфраструктура була покликана лише обслуговувати матеріальне виробництво. Але об'єктивний аналіз розвитку ринкових відносин в Україні свідчить, що інфраструктура не тільки обслуговує, але й забезпечує нормальне функціонування системи в цілому й економіки зокрема.

На підставі сказаного можна сформулювати наступне визначення: ринкова інфраструктура – це сукупність елементів, дій, які забезпечують гармонійне функціонування господарських взаємозв'язків на всіх ієрархічних рівнях розвитку економіки країни.

З огляду на те, що переважна більшість елементів ринкової інфраструктури в Україні формується вперше, зупинимося детальніше на характеристиці основних з них.

10.3 Іпотека (застава)

Функціонування ринку землі, активізація інвестиційної діяльності дуже тісно пов'язані з іпотекою. Іпотека це застава нерухомого майна (земельні ділянки і все, що розташоване на них і тісно пов'язане з ними), що становить предмет іпотеки, з метою задоволення забезпеченого іпотекою зобов'язання заставодержателем. Роль іпотеки є дуже важливою, оскільки на цивілізованому ринку землі потенційні покупці майже ніколи повністю не оплачують готівкою вартість землі внаслідок:

- того, що покупець може не мати потрібної суми грошей для купівлі землі;
- небажання покупця вкладати всі наявні кошти на придбання землі;
- бажання розділити інвестиційний ризик та ін.

Предметом іпотеки може бути:

- земельна ділянка, в тому числі виділена в натурі земельна ділянка, що належить на праві спільної часткової власності;
- житловий будинок, приміщення, квартира, частина житлового будинку;
- дачний або садовий будинок, гараж та будь яка інша будівля господарського призначення;
- підприємство або його структурний підрозділ;
- інше майно, віднесене законом до нерухомого.

Іпотека вступає в силу з моменту державної реєстрації договору в нотаріальній конторі. За посвідчення іпотечного договору справляється державне мито.

Нині в Україні іпотека повинна стати дієздатним механізмом реалізації земельної реформи в широкому розумінні слова. Наприклад, застава частини земельної ділянки з метою отримання коштів у третьої особи дозволить майновому поручителю, тобто особі, яка передає в заставу належне їй на праві власності майно, задовольнити свої потреби у господарській діяльності, які принесуть йому доходи в сумі, достатній для розрахунку за заставлене майно і на розширене відтворення свого виробництва.

Іпотечний договір земельної ділянки повинен містити відомості про:

- місце розташування земельної ділянки;
- склад земельної ділянки, а для земельної ділянки сільськогосподарського призначення – її якісний стан;
- цільове призначення земельної ділянки;
- план земельної ділянки, посвідчений районним (міським) відділом земельних ресурсів;
- вартість земельної ділянки;
- перелік обмежень щодо використання права власності на земельну ділянку.

Заставодержателем земельної ділянки можуть бути лише фінансово-кредитні установи, що відповідають вимогам, встановленим Кабінетом Міністрів України і Національним Банком України.

10.4 Земельні (іпотечні) банки

Як елементу ринкової інфраструктури земельним (іпотечним) банкам належить важливе місце в системі управління земельними ресурсами. Свідченням цього є Указ Президента України «Про невідкладні заходи прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» від 10.11.1994 № 666/94, в якому він одним із пунктів зобов'язує Кабінет Міністрів України подати проект Указу Президента України щодо заснування Земельного банку. Хоча нині в Україні земельні банки ще не створені, все ж ми будемо їх розглядати як фінансові організації, які проводитимуть кредити, здійснюватимуть операції, пов'язані з обігом земельних ділянок, тощо.

Вони будуть відігравати важливу роль в організації державного контролю за використанням і охороною земель.

З огляду на завдання, які має виконувати Земельний банк, його діяльність повинна охоплювати такі три основні напрями: комерційний, економіко-правовий та контролюючий.

Кожний з цих напрямів орієнтує на досягнення поставленої мети Земельним банком. Так, комерційна діяльність банку повинна пов'язуватись передовсім з обігом земельних ділянок: купівля-продаж, дарування, обмін, застава тощо. Здійснення цих функцій забезпечуватиме Земельному банку надходження коштів у вигляді банківського відсотка залежно від ціни землі, попиту і пропозиції на неї.

10.5 Земельні торги

Земельні торги, яким у системі управління земельними ресурсами належить особливе місце, проводяться з метою продажу земельної ділянки на умовах конкурсу за принципом: хто більше заплатить.

Земельні торги проводяться у формі аукціону, за результатами проведення якого укладається договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки з учасником (переможцем) земельних торгів, який запропонував найвищу ціну за земельну ділянку, що продається, або найвищу плату за користування нею, зафіксовану в ході проведення земельних торгів.

Продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) здійснюється виключно на земельних торгах, крім випадків, встановлених частинами другою і третьою статті 134 Земельного Кодексу України. На земельних торгах не може бути використане переважне право купівлі.

Продаж земельних ділянок державної власності разом з розташованими на них об'єктами, що підлягають приватизації, на земельних торгах здійснюється державними органами приватизації у порядку, встановленому Земельним Кодексом, з урахуванням вимог законодавства з питань приватизації.

Продаж земельних ділянок, що перебувають у приватній власності, або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) може здійснюватися на земельних торгах виключно з ініціативи власників земельної ділянки. У такому разі земельні торги регулюються положеннями Земельного Кодексу, якщо інше не передбачено законом чи договором з виконавцем земельних торгів.

Звернення стягнення на земельні ділянки або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) здійснюється державним виконавцем, приватним виконавцем під час виконання рішень, що підлягають примусовому виконанню в порядку, встановленому Законом України «Про виконавче провадження».

Організатором земельних торгів є фізична або юридична особа – власник земельної ділянки, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування, що здійснює реалізацію права державної чи комунальної власності на земельні ділянки, які уклали з виконавцем земельних торгів договір про проведення земельних торгів.

Виконавцем земельних торгів є суб'єкт господарювання, який уклав з організатором земельних торгів договір про їх проведення.

Учасником земельних торгів є фізична або юридична особа, яка подала виконавцю земельних торгів документи, зазначені в частині сьомій статті 137 Земельного Кодексу, сплатила реєстраційний та гарантійний внески, зареєстрована у книзі реєстрації учасників земельних торгів і відповідно до закону може набувати право власності чи користування земельною ділянкою, яка виставляється на земельні торги.

Проведення земельних торгів щодо земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них здійснюється за рішенням організатора земельних торгів, у якому зазначаються:

а) перелік земельних ділянок або прав на них, які виставляються на земельні торги окремими лотами;

б) стартова ціна лота;

в) строк та інші умови користування земельною ділянкою у разі набуття права користування земельною ділянкою на земельних торгах;

г) особа, уповноважена організатором земельних торгів на укладення договору купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки, яка або право на яку виставляється на земельні торги.

Земельні торги проводяться відповідно до договору між організатором земельних торгів та їх виконавцем. Фінансування організації та проведення земельних торгів здійснюється організатором земельних торгів або їх виконавцем відповідно до договору, укладеного між ними, у тому числі за рахунок реєстраційних внесків учасників земельних торгів.

Витрати (видатки), здійснені організатором або виконавцем земельних торгів на їх проведення, відшкодовуються йому переможцем земельних торгів.

Після опублікування оголошення про проведення земельних торгів виконавець може відмовитися від договору лише у випадках, якщо проведення земельних торгів стало неможливим з незалежних від нього причин.

Винагорода виконавцю земельних торгів, яку встановлює організатор земельних торгів, складається з видатків на організацію та проведення земельних торгів і прибутку виконавця.

Винагорода виконавця земельних торгів встановлюється у розмірі 5 % ціни, за якою здійснюється купівля-продаж земельної ділянки, або 50 % річної плати за користування земельною ділянкою (у разі продажу прав на земельну

ділянку (оренди, суперфіцію, емфітевзису), але не більш як 2000 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян за кожний лот.

Розмір реєстраційного внеску визначається виконавцем і не може перевищувати 50 % розміру прожиткового мінімуму для працездатних осіб на дату публікації оголошення про проведення земельних торгів.

Розмір гарантійного внеску за лотом становить 5 % стартової ціни продажу земельної ділянки або стартового розміру річної плати за користування земельною ділянкою (у разі продажу прав на земельну ділянку (оренди, суперфіцію, емфітевзису)).

Реєстраційний та гарантійний внески сплачуються учасниками земельних торгів на окремі рахунки виконавця земельних торгів, відкриті в банку.

Сплачені суми реєстраційних внесків поверненню не підлягають, крім випадку, визначеного частиною третьою статті 138 Земельного Кодексу.

Сплачені суми гарантійних внесків (крім випадків, визначених частиною п'ятою статті 138 Земельного Кодексу) повертаються виконавцем земельних торгів усім учасникам земельних торгів, які не були визнані переможцями, протягом трьох банківських днів з дня проведення земельних торгів.

Умови, оголошені перед проведенням земельних торгів, не підлягають зміні під час укладення договору купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки.

10.6. Інвестиційно-інноваційна політика

Земельна реформа, головне завдання якої – підвищити ефективність використання землі, забезпечити економічне зростання країни, має сенс тільки за умови активної інноваційно-інвестиційної політики. Інвестиційна та інноваційна діяльність як функція управління земельними ресурсами сьогодні є вирішальною ланкою всієї економічної, в тому числі земельної, політики держави. Без неї не вдасться подолати соціально-економічної кризи й вийти на рубежі економічного зростання. Але нині з повною впевненістю можна стверджувати, що ні економічна теорія, ні практичний господарський механізм не були підготовлені до опрацювання і реалізації ефективної інноваційно-інвестиційної політики. В результаті цього знижується результативність економічних реформ, гальмується відтворювальний процес, мала ефективність ринкових перетворень тощо.

Земельні перетворення не підкріплюються конкретними джерелами інвестування. Власне, головним недоліком здійснюваної в Україні приватизації землі є те, що питання залучення інвестицій, оновлення основного капіталу не порушувалось навіть в теоретичному плані, хоча практика дев'яти років незалежності свідчить, що це помилка.

З чотирьох основних видів реструктуризації, що виділяються нині в економічній літературі, на практиці було здійснено лише правову, яка проявляється у комерціалізації, корпоратизації, формальній зміні власника на землю і державне майно. Але питання управлінської, фінансової й інших видів реструктуризації залишаються невирішеними.

Саме тому іноземні інвестори наразі не зацікавлені в широкомасштабному інвестуванні в українську економіку.

10.7 Товарні біржі, брокерські, посередницькі та інші фірми

Досвід розвинутих країн Європи і США свідчить, що ефективність управління земельними ресурсами значною мірою досягається такими елементами ринкової інфраструктури, як товарні біржі, брокерські, посередницькі та інші фірми.

Діяльність товарних бірж, яка здійснюється згідно із Законом України «Про товарну біржу» від 10.12.1991, полягає в наданні послуг в укладанні біржових угод, виявленні попиту і пропозицій на земельні ділянки, вивченні, упорядкуванні і сприянні обігу земельних ділянок і пов'язаним з ними торговельним операціям. Тобто вони забезпечують просування товару від виробника до споживача, забезпечують рух земельних ділянок від продавця до покупця тощо.

Біржі виступають в ролі організатора ринку і стають барометром економічного стану, ділової активності та політичної стабільності.

При цьому біржова торгівля не є місцем торгівлі товаром, а торгівлі правами на товар (землю, сільськогосподарські продукти тощо). Біржі мають своїм завданням виключити можливість монопольного впливу на формування ціни землі. Біржові операції дозволяється здійснювати тільки членам біржі або брокерам.

Брокери є фізичними особами, зареєстрованими на біржі, обов'язки яких полягають у виконанні доручень членів біржі, яких вони представляють, щодо здійснення біржових операцій

Шляхом підшукування контрактів і подання здійснюваних ними операцій для реєстрації на біржі. Вони відстежують якість запропонованих земельних ділянок, платоспроможність покупця, пропонують альтернативні умови контрактів та здійснюють будь-які інші дії, що не суперечать інтересам клієнтів.

У роботі фірми можуть брати участь і посередницькі фірми, які за певну винагороду пропонують можливість укладання контрактів між покупцем і продавцем земельних ділянок.

Важливу роль відіграють на ринку оцінювачі землі і консультанти, земельні суди і нотаріуси і такі відносно нові професійні групи, як управляючі нерухомістю, в тому числі землею, та девелопери. (від англ. – розвивати).

Отже, тільки вільний ринок землі, забезпечивши реалізацію всіх намірів, які впливають з ідеї земельної реформи, свідчитиме про його велику роль у системі управління земельними ресурсами.

11 УПРАВЛІННЯ ОХОРОНОЮ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

План

11.1 Екологічні аспекти управління.

11.2 Концептуальні засади ресурсоощадного землекористування.

11.3 Вдосконалення екологічної інфраструктури.

11.4 Роль технічного паспорту земельних ділянок агроформувань.

11.1 Екологічні аспекти управління

Управління охороною земельних ресурсів – це сукупність прийомів і способів впливу на землевласників і землекористувачів з метою встановлення оптимального співвідношення між земельними ресурсами і господарською діяльністю людини на землі.

Охорона земель – це система правових, організаційних, економічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського і лісогосподарського призначення, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель лісогосподарського призначення, забезпечення особливого режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Природа не тільки створила людину, але й подбала про середовище для її проживання. Одним із компонентів цього середовища є земля з її верхнім родючим шаром – ґрунтом. На початку людської цивілізації земля була вкрита природною рослинністю, яка й забезпечувала життя людей. Але з розвитком суспільства, збільшенням населення для прожиття стало бракувати природних дарів.

Завданнями охорони земель є забезпечення збереження та відтворення земельних ресурсів, екологічної цінності природних і набутих якостей земель.

1 Охорона земель включає:

- а) обґрунтування і забезпечення досягнення раціонального землекористування;
- б) захист сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників від необґрунтованого їх вилучення для інших потреб;
- в) захист земель від ерозії, селів, підтоплення, заболочування, вторинного засолення, переосушення, ущільнення, забруднення відходами виробництва, хімічними та радіоактивними речовинами та від інших несприятливих природних і техногенних процесів;
- г) збереження природних водно-болотних угідь;
- ґ) попередження погіршення естетичного стану та екологічної ролі антропогенних ландшафтів;
- д) консервацію деградованих і малопродуктивних сільськогосподарських угідь.

Стандартизація і нормування в галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів здійснюється з метою забезпечення екологічної і санітарно-гігієнічної безпеки громадян шляхом прийняття відповідних нормативів і стандартів, які визначають вимоги щодо якості земель, допустимого

антропогенного навантаження на ґрунти та окремі території, допустимого сільськогосподарського освоєння земель тощо.

У галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів встановлюються такі нормативи:

- оптимального співвідношення земельних угідь;
- якісного стану ґрунтів;
- гранично допустимого забруднення ґрунтів;
- показники деградації земель та ґрунтів.

Нормативні документи із стандартизації в галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів встановлюються Кабінетом Міністрів України.

Рекультивация порушених земель – це комплекс організаційних, технічних і біотехнологічних заходів, спрямованих на відновлення ґрунтового покриву, поліпшення стану та продуктивності порушених земель.

Землі, які зазнали змін у структурі рельєфу, екологічному стані ґрунтів і материнських порід та у гідрологічному режимі внаслідок проведення гірничодобувних, геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт, підлягають рекультивациі.

Для рекультивациі порушених земель, відновлення деградованих земельних угідь використовується ґрунт, знятий при проведенні гірничодобувних, геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт, шляхом його нанесення на малопродуктивні ділянки або на ділянки без ґрунтового покриву.

Ґрунти земельних ділянок є об'єктом особливої охорони. Власники земельних ділянок та землекористувачі не мають права здійснювати зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок без спеціального дозволу центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері здійснення державного нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі.

При здійсненні діяльності, пов'язаної з порушенням поверхневого шару ґрунту, власники земельних ділянок та землекористувачі повинні здійснювати зняття, складування, зберігання поверхневого шару ґрунту та нанесення його на ділянку, з якої він був знятий (рекультивациія), або на іншу земельну ділянку для підвищення її продуктивності та інших якостей.

11.2 Концептуальні засади ресурсоощадного землекористування

У методологічному аспекті охорони земель важливо зазначити, що основою енергетичного потенціалу ґрунту є гумус. Це власне той компонент, який дає «життя» фунту. Тому, щоб зберігати і нагромаджувати гумус, необхідно знати процеси, які відбуваються в фунті, навчитись ними управляти. Гумус в ґрунті накопичується за такою схемою: рослинні і кореневі рештки – перегній – гумус – мінеральні речовини, утворені в результаті розкладу гумусу. Отже, чим більше в фунт поступає органічної речовини, тим більше в ньому буде утворено гумусу.

Визначення балансу гумусу при певній врожайності проводиться в такій послідовності:

1. Від кількості азоту, який міститься в фітомасі, віднімається половина того азоту, який міститься в поверхнево-кореневих рештках, а результат ділиться на два. Це зумовлено тим, що половину азоту, який міститься в поверхнево-кореневих рештках, буде використано рослинами наступного року посіву, і що рослини використовують лише 50-60% необхідної їм кількості азоту за рахунок мінералізації гумусу.

2. Одержаний результат множиться на технологічний коефіцієнт культури, який залежить від технологічних операцій, що виконуються при вирощуванні врожаю певної культури. Значення цих коефіцієнтів такі: багаторічні трави – 1, зернові та інші культури суцільного посіву – 1,2 та просапні – 1,6.

Від одержаного результату віднімається та кількість азоту, яка буде одержана внаслідок гуміфікації пожнивно-кореневих решток, і якщо побічна продукція реалізується, то отриманий результат збільшується вдвічі. Подвоєння результату зумовлене необхідністю переходу від азоту до гумусу і до маси, вираженої у тонах. У зв'язку з тим, що в тонні гумусу міститься лише 50 кг азоту, отриманий результат ділимо на 0,05, а на 10 – у зв'язку з переходом до маси, вираженої у тонах. Так визначається баланс гумусу у випадках, коли побічна продукція реалізується «на сторону», тобто не залишається у господарстві. Якщо побічна продукція приорується, то від результату, одержаного в пункті 3, без його подвоєння, віднімається така кількість азоту, яка буде отримана внаслідок гуміфікації побічної продукції, а якщо вона згодовується худобою, то віднімається та кількість азоту, яка отримується внаслідок згодовування.

Зниження гумусності ґрунтів України може зумовити в недалекому майбутньому не тільки зниження урожайності культур, але й втрати самого ґрунту з його цінними властивостями – основного багатства нації.

Найбільш доступним, простим і водночас економічно вигідним джерелом нагромадження гумусу в фунті є розширення посівів багаторічних бобових трав. Першим кроком у вирішенні цього питання є визначення необхідної їх площі.

Згодовування сіна природних сіножатей та приорування соломи озимої пшениці і жита в сумі дають можливість поповнити запаси гумусу в ґрунті. Однак зайвим його вважати не можна, бо хоч мінералізація гумусу в розрахунку на 1 ц основної продукції з ростом урожайності зменшується, проте його баланс, навіть при згодовуванні соломи, із зростанням урожайності стає все більш від'ємним. Ця закономірність властива всім культурам. Пояснюється це тим, що з ростом урожайності питома вага азоту, який міститься в основній продукції до його загальної кількості в біомасі зростає.

Встановлення такої залежності відкриває нове бачення на досі існуючу хибну думку спеціалістів, які вважали, що зі збільшенням врожайності культур зростає мінералізація гумусу на 1 ц основної продукції. Звідси випливає висновок про еколого-економічну згубність впливу низької врожайності сільськогосподарських культур на кількісний стан гумусу в ґрунті.

11.3 Вдосконалення екологічної інфраструктури

На жаль, доводиться констатувати, що всі заходи з охорони і збереження земельних ресурсів нині зводяться лише до усунення видимих негативних процесів у землекористуванні, а не до запобігання їх розвитку. До таких заходів, в першу чергу, відносяться гідротехнічні заходи, які передбачають зарегулювання стоку на схилах шляхом побудови таких гідротехнічних споруд, як вали-тераси з широкою основою, водозатримувальні вали, розпилювачі стоку, водовідвідні вали тощо. Однак запровадження цієї системи заходів наштовхнулось не тільки на фінансові труднощі, але й психологічний бар'єр, проблему недовговічності таких споруд, відсутність принципу комплексного захисту ґрунтів від ерозійних процесів, починаючи з водорозділу до тальвега. Незважаючи на це, на схилових землях все-таки продовжують будувати такі споруди.

Вивчаючи досвід господарств України, які ведуть своє землеробство на схилових землях, ми дослідили, що навіть та незначна частина побудованих гідротехнічних споруд із загального обсягу передбачених проектами по суті втратило своє цільове призначення через різні причини, а саме: частково через розмивання стічними водами, частково через пошкодження при обробітку землі та ін. Щорічні додаткові витрати на поновлення та ремонт таких споруд, особливо в умовах ринкової економіки, роблять їх переважно неефективними, оскільки їх будівництво та утримання лягає важким тягарем на плечі власника землі чи землекористувача.

Крім того, їх спорудження супроводжується штучним втручанням в агроландшафт: у процесі «вивертання» материнської породи на поверхню заподіюють «глибокі рани» ґрунтам.

Отже, потрібна принципово нова агроєкосистема, якою є ґрунтозахисна система землеробства з широким запровадженням лісових насаджень і захисних лісосмуг, спрямованих на створення основи територіальної системи екологічної стабілізації ландшафту. У регіонах з розвинутою промисловістю і транспортом, значною розораністю території лісистість буде сприяти попередженню негативних антропогенних процесів – ерозії, дефляції, забруднення вод і повітря тощо.

Лісові насадження позитивно впливають на формування мікроклімату, балансу тепла, вологи, протидіють обмілінню, забрудненню і замулюванню водоймищ, сприяють підвищенню врожайності сільськогосподарських культур тощо.

Радикальне запобігання негативним наслідкам ведення сільськогосподарського виробництва можливе шляхом екологічної оптимізації ландшафтів, їх елементів (полів, лісів, лукових і водних угідь), співвідношення і взаєморозміщення.

Агролісомеліоративні і природні насадження на сільськогосподарських угіддях при оптимальному їх співвідношенні утворюють єдину парагенетичну систему. Створюючи нову екосистему, ми виходимо з її поліфункціональності,

тобто поєднання основних і додаткових функцій. Наприклад, придорожні лісосмуги можуть бути одночасно і полезахисними, вони й можуть запобігати забрудненню земельних угідь важкими металами тощо.

Захисні насадження потрібно розміщати навколо постійних елементів ландшафту (водосховищ, рік, меліоративних каналів, доріг, на межах сівозмін та ін.). Заліснення малопродуктивних земель, створення полезахисних смуг та інших категорій захисних насаджень компенсує скорочення сільськогосподарських площ поліпшенням екологічної ситуації, відновленням багатьох видів фауни, позитивними змінами мікрокліматичних умов угідь, що позитивно позначається на їх продуктивності. Зараз у господарствах України відсутні сформовані системи захисних насаджень. Вони, як правило, створюються епізодично без врахування комплексного екологічного впливу на довкілля.

При оптимізації лісистості агроландшафтів треба враховувати комплексність і системність взаємовідносин між природними компонентами ландшафту і чинниками антропогенного впливу. Завдяки цим властивостям охорона і використання кожного окремого компонента природного середовища не має реального змісту поза оптимізацією більш складних цілісних територіальних одиниць.

11.4 Роль технічного паспорта земельних ділянок агроформувань

Раціонального використання та охорони земель, збереження і відтворення родючості ґрунту, як вже зазначалось, можна досягти за умови створення ефективної системи управління земельними ресурсами. Сьогодні ця проблема особливо важлива, оскільки серед суб'єктів господарювання на землі все ще існує хибна думка, мовляв, якщо земля знаходиться у приватній власності, то й використання її може здійснюватись на власний розсуд. У першу чергу, вважають вони, земля повинна давати прибуток. Але така постановка питання абсолютно суперечить нормативам охорони земель.

Тому потрібно розробити правові критерії оцінки якісного стану земельних ділянок, які передаються у приватну власність або ж надаються у користування. Ігнорування цих вимог призведе до подальшого поглиблення кризових еколого-економічних процесів у ландшафтах, що ускладнить реалізацію ідеї земельної реформи, зведе її результати нанівець через деградацію земель, зниження родючості ґрунтів тощо. Отже, слід позбутися думки, що приватизація земель призведе до повної втрати державою контролю у сфері землекористування. Тому вважаємо, що контроль за охороною і станом земель може досить успішно здійснюватись на основі технічного паспорта земельних ділянок, який фіксує в динаміці стан земель, починаючи з вихідного періоду.

Такий технічний паспорт повинен передбачати:

- місце розташування земельної ділянки;

- кадастровий номер земельної ділянки;
- кадастровий план ділянки;
- правовий режим земельної ділянки;
- розмір земельної ділянки, склад земельних угідь;
- інженерну інфраструктуру;
- показники енергетичного потенціалу ґрунту, у т. ч. вміст гумусу, %, запаси гумусу, т/га;
- глибину гумусового горизонту, см; гідролітична кислотність, рН;
- еродованість: слабоеродовані; середньоеродовані; сильноеродовані;
- розміщення за крутизною схилів: 1–3°; 3–5°; 5–7°; більше 7°;
- бонітет ґрунту, бал;
- забрудненість (пестицидами, гербіцидами, нітратами, радіонуклідами, важкими металами тощо);
- цільове призначення земельної ділянки; обмеження на використання ділянки;
- документи, що підтверджують право власності;
- грошову оцінку землі; розмір плати за землю;
- технічну документацію зі складання і видачі державних актів, розроблених у відповідності до діючого законодавства.

Технічний паспорт повинен містити матеріали експертизи виконаної роботи.

Паспорт земельних ділянок виконується у формі звіту в 4 примірниках: перший – знаходиться у раді базового рівня; другий – у райдержадміністрації, третій – у власника чи користувача і четвертий – в організації, яка виготовила такий паспорт.

З метою надання паспорту юридичного статусу, його слід розглянути на сесії (виконкомі) ради базового рівня, скріпивши підписами власника чи користувача землі, землевпорядника та голови ради круглою печаткою.

СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Конституція України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр> – 19.08.2017. – Загол. з екрана.
2. Земельний Кодекс України : станом на 01.10. 2017 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://rada.gov.ua/laws/show/> – 19.08.2017. – Загол. з екрана.
3. Цивільний Кодекс України : станом на 01.01.2016 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15> – 19.08.2017. – Загол. з екрана.
4. Податковий кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011. – № 13–14, № 15–16, № 17. – Ст.112.
5. Водний кодекс України : станом на 04.06.2017 // [Електронний ресурс]. – Режим доступу : zakon.rada.gov.ua/laws/show/213/95-вр – 19.08.2017. – Загол. з екрана.
6. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 № 858-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 36. – Ст. 282.
7. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 7.07.2011 № 3613-VI // Офіційний вісник України від 15.08.2011. – № 60. – Стор. 64. – Ст. 2405.
8. Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність : Закон України // Відомості Верховної Ради України. – 1999. – № 5-6 – Ст. 46.
9. Про оцінку земель : Закон України // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 15. – Ст. 229.
10. Про державну експертизу землевпорядної документації: Закон України // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 38. – Ст. 471.
11. Про місцеве самоврядування в Україні : Закон України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/280/97-вр> – 19.08.2017. – Загол. з екрана.
12. Про охорону земель : Закон України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/962-15> – 19.08.2017. – Загол. з екрана.
13. Про екологічну мережу України : Закон України [Текст] // Відомості Верховної Ради (ВВР). – 2004. – № 45. – Ст.502.
14. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) : Закон України // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 38. – Ст. 314.
15. Про природно-заповідний фонд України : Закон України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2456-12> – 19.08.2017. – Загол. з екрана.
16. Регулювання містобудівної діяльності : Закон України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/3038-17> – 19.08.2017. – Загол. з екрана.
17. Про державне агентство земельних ресурсів України : Указ Президента України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/445/2011> – 19.08.2017. – Загол. з екрана.
18. Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів : станом на 11.07. 2017 / Кабінет Міністрів України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/z1647-16> – 19.08.2017. – Загол. з екрана.
19. Методика нормативної грошової оцінки земель населених пунктів : за станом на 31.08.2017 / Кабінет Міністрів України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/213-95-п> – 19.08.2017. – Загол. з екрана.
20. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України станом на 01.10.2017 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/3038-17> – 19.08.2017. – Загол. з екрана.
21. Про порядок обміну інформацією між містобудівними та державними земельними кадастрами : Постанова КМУ станом на 01.10.2017 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/KP110556.html – 19.08.2017. – Загол. з екрана.
22. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення : Постанова КМУ станом на 01.01.2018 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-п> – 19.08.2017. – Загол. з екрана.
23. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського

- призначення : станом на 23.05.2017 / Кабінет Міністрів України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/z0679-17> – 19.08.2017. – Загол. з екрана.
24. Бутенко Є. В. Динаміка розвитку нормативно-правової бази управління земельними ресурсами [Електронний ресурс]. – Режим доступу : journals.nubip.edu.ua/index.php/Zemleustriy/article/.../6513. – 19.08.2017. – Загол. з екрана.
25. Управління земельними ресурсами : Підручник / Горлачук В. В., В'юн В. Г., Песчанська І. М., Сохнич А. Я. та ін. За ред. д-ра екон. наук, проф. Горлачука В. В.: – 2-ге вид., випр. і переробл. – Львів : Магнолія плюс ; видавець СПД ФО Піча В.М., 2009. – 443 с.
26. Горлачук В. В. Земельний менеджмент : навчальний посібник. Горлачук В. В., Песчанська І. М., Скороходов В. А. – Київ : ВД «Професіонал», 2006. – 192 с.
27. Добряк Д. С. Концептуальні засади розвитку землеустрою // Землевпорядкування. – 2001. – №1. – С. 31.
28. Актуальні проблеми законодавчого забезпечення розвитку ринку земель в Україні. Добряк Д. С., Мартин А. Г., Паламарчук Л. В. // Землеустрій і кадастр. – №1. – 2006. – С. 3–7.
29. Застосування ГІС-технології у сфері земельного кадастру та землеустрою [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.zisforum.org.ua/index.php?topic=242.0> – 19.08.2017. – Загол. з екрана.
30. Веселовська Л. Ф. Землевпорядкування : Підручник / Л. Ф. Веселовська. – М. : ЮРКНІГА, 2004. – 256 с.
31. Третяк А. М. Землевпорядне проектування : теоретичні основи і територіальний землеустрій: Навчальний посібник / А. М. Третяк. – Київ : ТОВ «ЦЗРУ», 2008. – 576 с.
32. Класифікація сільськогосподарських земель як наукова передумова їх екологічнобезпечного використання / Д. С. Добряк, О. П. Канаш, Д. І. Бабміндра, І. А. Розумний – Київ : Урожай, 2007. – 464 с.
33. Колганова І. Стан та проблеми інноваційного розвитку землеустрою у період проведення земельної реформи в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.nbu.gov.ua/Portal/Chem_Biol/Vldau/APK/2010_2/files%5C10kilriiu.pdf – 19.08.2017. – Загол. з екрана.
34. Кривов В. М. Екологічно безпечне землекористування Лісостепу України. Проблема охорони ґрунтів. – Київ : «Урожай», 2008. – 302 с.
35. Малік М. Й., Шпикуляк О. Г. Розвиток підприємництва в аграрному секторі економіки // Економіка АПК. – 2006. – №4. – С. 3–10.
36. Мартин А., Горбатович С. Мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення: наслідки та перспективи // Землевпорядний вісник. – 2006. – №2. – С. 58–60.
37. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні / Ю. Ф. Дехтяренко, М. Г. Лихогруд, Ю. М. Манцевич, Ю. М. Палеха. – Київ : Профі, 2002. – 256 с.
38. Методичні рекомендації для самостійного вивчення з дисципліни «Управління земельними ресурсами» Басенюк Т. І. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://5fan.info/qasrnarnaujgrnarna.html> – 19.08.2017. – Загол. з екрана.
39. Управління водними і земельними ресурсами на базі ГІС технологій : навчальний посібник / Морозов В. В., Надточій П. П., Морозов О. В., Мислива Т. М. та ін.; за ред. В. В. Морозова – Херсон : ХДУ, 2007 – 228 с.
40. Морозов В. В. Геоінформаційні системи в агросфері : навчальний посібник / Морозов В. В., Морозов О. В., Шапорінська Н. М, Пічура В. І. – Київ : Аграрна освіта, 2010. – 269 с.
41. Управління земельними ресурсами : практикум / В. С. Мошинський, Т. В. Бухальська. – Рівне : НУВГП, 2010. – 133 с. : іл.
42. Нормативно-правові акти землекористування: довідник / А. В. Бодюк, М. К. Ковальчук, О. О. Петриченко – Київ : Академвидав, 2007. – 320 с.
43. Проблеми земельного кадастру та застосування його даних в умовах ринкової економіки: монографія. Під ред. Д. І. Гнатковича. – Львів : ЛДАУ, 1996. – 104 с.
44. Сидоренко М. Я. Науково-практичні рекомендації для посадових осіб органів місцевого самоврядування, місцевих органів виконавчої влади щодо нормативно-правових

засад їх діяльності сфері земельних відносин / М. Я. Сидоренко, М. Н. Калюжний, В. В. Жмуцький, А. Г. Мартин, С. П. Погурельський, О. В. Скороход, С. М. Сачук, А. М. Шворак. – Луцьк, 2007.

45. Моніторинг земель в системі управління земельними ресурсами / А. Я. Сохнич, В. В. Горлачук – Київ : Довіра, 1999. – 254 с.

46. Теоретичні основи державного земельного кадастру : навчальний посібник / М. Г. Ступень, Р. Й. Гулько, О. Я. Микула та ін.; за заг ред. М. Г. Ступеня.– Львів: Новий Світ–2000, 2006. – 336 с.

47. Третяк А. М. Теоретичні основи землеустрою : навчальний посібник / А. М. Третяк. – Київ : ІЗУ УААН, 2002. –152 с.

48. Третяк А. М. Управління земельними ресурсами та реєстрація землі в Україні. / А. М. Третяк. – Київ, 1998. – 224 с.

49. Шляхи підвищення ефективності управління земельними ресурсами міст України – Київ : ІРЦ «Реформування земельних відносин», 2005. – 335 с.

50. Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1278-2011-п> – 19.08.2017. – Загол. з екрана.

51. Анопрієнко Т. В. Аналіз сучасного стану кадастрової оцінки земельних ділянок / Є. І. Кучеренко, Т. В. Анопрієнко // Системи обробки інформації – 2016. – №1 (138). – С. 94–99.

52. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-п> – 21.08.2017. – Загол. з екрана.

53. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/z0396-03?nreg=z0396-03&find=1&text=%EF%EE%EF%E0%F0%ED%EE%E3%EE+%E7%B3%F1%F2%E0%E2%EB%E5%ED%ED%FF&x=0&y=0#w22> – 21.08.2017. – Загол. з екрана.

54. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-п> – 21.08.2017. – Загол. з екрана.

55. Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-п> – 21.08.2017. – Загол. з екрана.

56. Цифровий репозиторій ХНУМГ ім. О. М. Бекетова. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://eprints.kname.edu.ua> – 21.08.2017. – Загол. з екрана.

57. Верховна Рада України (Офіційний сайт). [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua> – 21.08.2017. – Загол. з екрана.

58. Офіційний сайт Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://land.gov.ua/usipovnyu.html>. 21.08.2017. – Загол. з екрана.

59. Публічна кадастрова карта України: [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://map.land.gov.ua/kadastrova-karta> – 21.08.2017. – Загол. з екрана.

Навчальне видання

ГЛУШЕНКОВА Ірина Сергіївна
АНОПРІЄНКО Тетяна Володимирівна
КОШКАЛДА Ірина Віталіївна
ТРЕГУБ Олена Миколаївна

УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ

КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ

(для магістрів спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій)

Відповідальний за випуск *О. Є. Поморцева*

За авторською редакцією

Комп'ютерне верстання *К. А. Алексанян*

План 2018, поз. 10 Л

Підп. до друку 27.03.2018. Формат 60 × 84/16.

Друк на ризографі. Ум. друк. арк. 4,83.

Тираж 50 пр. Зам. №

Видавець і виготовлювач:

Харківський національний університет
міського господарства імені О. М. Бекетова,
вул. Маршала Бажанова, 17, Харків, 61002.

Електронна адреса: rectorat@kname.edu.ua.

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи:

ДК № 5328 від 11.04.2017.