



МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
Чорноморський національний університет
імені Петра Могили

Факультет економічних наук
Кафедра управління земельними ресурсами

Марченко Вадим Олександрович

УДК 332.2-332.7

Роль землеустрою в системі управління земельними ресурсами

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

АВТОРЕФЕРАТ
дипломної роботи на
здобуття освітнього ступеня
«Магістр»

Миколаїв 2020

Магістерською роботою є рукопис

Робота виконана на кафедрі управління земельними ресурсами в Чорноморському національному університеті імені Петра Могили Міністерства освіти і науки України

Науковий керівник: доктор технічних наук, професор
Перович Лев Миколайович
Чорноморський національний
університет ім. Петра Могили
Міністерства освіти і науки України,
завідувач кафедри управління земельними
ресурсами.

Рецензент: **Гончар Віталій Анатолійович**
Миколаївська регіональна філія ДП
«Центр державного земельного кадастру»

Захист відбудеться 18 лютого 2020 р. об 10:00 годині на засіданні ЕК в Чорноморському національному університеті імені Петра Могили Міністерства освіти і науки України за адресою: 54003, м. Миколаїв, вул. 1-а Воєнна, 2а, корпус 10-П.

З магістерською роботою можна ознайомитись у бібліотеці Чорноморського національного університету імені Петра Могили Міністерства освіти і науки України за адресою: 54003, м. Миколаїв, вул. 68 Десантників, 10, корпус 1.

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми дослідження. Враховуючи, що земельні ресурси є основним джерелом багатства у сільському господарстві, рівень їх використання в значній мірі впливає на рівень розвитку всього сільськогосподарського комплексу. Високоєфективно використовувати землю – означає одержувати якомога більше сільськогосподарської продукції з одиниці земельної площі за умови підвищення родючості землі і постійного зменшення витрат живої та уречевленої праці в розрахунку на одиницю одержаної продукції. Ефективність використання землі зумовлюється постійним взаємозв'язком факторів: земля – затрати – продукція. І це закономірно, адже основою сільськогосподарського виробництва є праця і земля. Від їх дії і співвідношення рівня тих або інших затрат живої та уречевленої праці (основних засобів, мінеральних добрив тощо), родючості ґрунту та інших природно-економічних факторів залежить кінцевий результат – кількість сільськогосподарської продукції.

Завдяки землеустрою можна навести порядок на землі. Питанням розвитку землеустрою присвячені праці багатьох вітчизняних вчених, таких як Б. Бабміндра, В. Будзяк, Ю. Гуцуляк, А. Даниленко, Д. Добряк, Й. Дорош, Л. Новаковський, П. Саблук, А. Сохнич, А. Третяк, М. Федоров, А. Шворак, Ю. Яремко та багато інших.

В їхніх працях обґрунтовано та розкрито проблеми земельних перетворень, викладено спробу оцінити роль землеустрою в системі заходів регулювання земельних відносин та управління земельними ресурсами.

Саме тому дослідження проблем розвитку землеустрою в системі управління земельними ресурсами є невідкладними та вимагають негайного вирішення.

Мета і завдання дослідження. Метою дослідження є узагальнення і розвиток науково-методичних основ та практичних рекомендацій щодо розвитку землеустрою в системі управління земельними ресурсами.

Реалізацію поставленої мети зумовила розв'язання наступних завдань:

- дослідити теорію раціонального використання земель в сільськогосподарських підприємствах;
- дослідити земельну реформу в Україні;
- обґрунтувати роль землеустрою на сучасному етапі розвитку земельних відносин;
- оцінити перспективи зняття мораторію на купівлю-продажу земельних паїв;
- охарактеризувати основи оцінки особливо цінних земель.

Об'єктом дослідження є процес розвитку землеустрою в системі управління земельними ресурсами.

Предмет дослідження є теоретико-методичні засади та практичні аспекти розвитку землеустрою.

Методи дослідження. У процесі дослідження використовувались такі методи: абстрактно-логічний (при формуванні теоретичних положень, висновків); історичний (еволюційний характер розвитку земельної реформи та землеустрою); монографічний (при опрацюванні праць з дослідженої проблеми); системного аналізу (при дослідженні взаємозв'язків і взаємозалежностей економічних, екологічних чинників у землекористуванні); прогнозних розрахунків щодо удосконалення землеустрою та екології сільськогосподарського землекористування.

Інформаційною базою були законодавчі акти та нормативні документи з піднятої проблематики дослідження, матеріали Державної служби статистики України, результати особистих досліджень автора, наукові праці вітчизняних вчених з піднятої проблематики.

Наукова новизна отриманих результатів Основні результати дослідження, що характеризуються науковою новизною, полягають у такому: удосконалено:

- методичний підхід до обґрунтування ролі землеустрою, який ставить на перший план екологізацію земельних відносин;

- теоретичні аспекти раціонального землекористування, якими регламентується, що сьогодні всі землі України є особливо цінними, а не тільки землі, на які вказується у статті 150 Земельного кодексу України «Особливо цінні землі та порядок їх вилучення»;

- підходи щодо формування ринку землі, які надають перевагу оренді, або створення на засадах спільної часткової власності сільськогосподарських кооперативів з участю у процесі виробництва кожного власника земельного паю;

- понятійний базис «землепорядкування» як захід щодо оптимізації сільськогосподарського землекористування, що дублюється із базисом «землеустрій». Ці терміни є тотожними, а тому виходячи із окремих статей Земельного кодексу України і закону «Про землеустрій» єдино вірним буде поняття «землеустрій».

набули подальшого розвитку:

- підходи до проведення земельної реформи з урахуванням факту передачі земельних паїв в оренду, надати можливість всім громадянам України отримати земельний пай із земель запасу і резервного фонду.

Практичне значення отриманих результатів полягає в тому, що теоретичні положення магістерської роботи доведено до практичних рекомендацій щодо розвитку землеустрою в умовах земельних перетворень. Запропоновані висновки, пропозиції і рекомендації можуть бути використані органами державної влади та органами місцевого самоврядування у реальних справах організації земельних перетворень, розвитку ринку земель.

Особистий внесок магістранта. Висновки, положення і рекомендації, що містяться в роботі, отримано автором особисто.

Апробація результатів дослідження. Отримані теоретичні і практичні положення доповідались та обґрунтовувались на XXIII всеукраїнській науково-практичній конференції «Могилянські читання-2020: Досвід та тенденції розвитку суспільства в Україні: глобальний, національний та регіональний аспекти» (16-19 листопада 2020 р.).

Публікації. За матеріалами дослідження опубліковано тези.

Структура та обсяг роботи. Загальний обсяг роботи 73 сторінки. В роботі міститься 18 таблиць.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ ДИПЛОМНОЇ РОБОТИ МАГІСТРА

У вступі обґрунтовано актуальність теми дослідження, визначено мету, завдання, предмет та об'єкт дослідження, його методи та інформаційну базу, розкрито наукову новизну і практичне значення одержаних результатів.

У першому розділі «Характеристика розвитку земельних відносин і системи землеустрою» досліджено теоретичні аспекти земельних відносин, проаналізовано розвиток системи землеустрою в Україні, розкрито світовий досвід земельних відносин.

Розібрано внаслідок чого прийнята модель аграрної, в тому числі земельної реформи, прийшла до свого занепаду, відбувся економічний занепад аграрного сектора економіки, занедбано соціальну сферу села, загострилась екологічна, соціальна і психологічна ситуації та інші негативи.

Висвітлено що надзвичайно важливі завдання щодо проведення земельної реформи покладались на землеустрій. Завдяки йому було проінвентаризовано всі землі у межах адміністративно-територіальних утворень, встановлено межі населених пунктів, сформовано землі запасу і резервного фонду, розроблено землеустрійну документацію із роздержавлення і приватизації землі, відбулось розпаювання земель з виносом меж паїв в натуру (на місцевість) із видачею правовстановлюючих документів і багато іншого.

Наголошено що роль землеустрою як «пускового механізму» зростання аграрного сектора економіки, в тому числі сільськогосподарського землекористування, почав втрачати свою сутність, державний характер. Між тим ухвалення закону «Про землеустрій» в певній мірі реабілітувало індивідуальність землеустрою.

Сьогодні одним із надзвичайних завдань сучасної земельної реформи є створення територіальних умов для організації використання земельно-ресурсного потенціалу.

Організація робочого місця у землеробстві настільки і необхідна, як на будь-якому промисловому підприємстві. Ще один приклад. Надзвичайно не комфортно буде проживати у приміщенні, де повний хаос у розміщенні меблів, предметів побутового призначення і ін.

Позитивні зрушення справив землеустрій, орієнтований на передачу у приватну власність земельних ділянок для: ведення селянського (фермерського) господарства; ведення особистого селянського та особистого підсобного господарства, будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель у селах, селищах і містах; садівництва; дачного і гаражного будівництва і багато інших землевпорядних видів робіт.

У другому розділі «Характеристика землекористування та основні проблеми землеустрою» висвітлені основні проблеми землеустрою, охарактеризоване землекористування в цілому, наголошені основні завдання методології землеустрою, висвітлена проблема розміщення особливо цінних земель на території України.

Рациональне та ефективне використання земель сільськогосподарських підприємств є однією з найактуальніших проблем сьогодення. Україна із своїми чорноземами здатна трансформуватись у сільськогосподарську супердержаву, задовільнивши потреби у продовольстві до 500 млн чоловік і більше. Підставою до такого висновку є той факт, що вона є найбільшою країною у Європейському просторі, займаючи площу 60,4 млн га. При цьому площа сільськогосподарських угідь складає 41,6 млн га, в тому числі ріллі 32,5 млн га, тоді як у передових країнах Європи ці параметри у 2-3 рази є меншими.

У загальній площі сільськогосподарських угідь – 14,9 млн га є особливо цінними сільськогосподарськими угіддями, або майже 36% площі сільгоспугідь. У складі сільськогосподарських угідь, які мають статус особливо цінних, орні землі займають 14,2 млн га, або понад 95%.

Найбільшу площу (80%) складають чорноземи нееродовані не-солонцюваті суглинкові на лесових породах та темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реградовані (15,7 %).

Виходячи з особливої цінності згадуваних земель, необхідно провести роботи по їх інвентаризації з наступним коригуванням нормативної грошової оцінки земель.

Особливо цінні землі в межах території України розміщені нерівномірно. Найбільша площа особливо цінних сільськогосподарських угідь знаходиться у Полтавській області (69,6 %), Сумській (55,2 %), Черкаській (66,5 %), Вінницькій (44,9 %).

У Степовій посушливій Правобережній провінції (Миколаївська, одеська, Херсонська області) питома вага сільськогосподарських угідь складає 38 %.

Основним завданням методології землеустрою є не стільки рецепт на всі випадки життя, скільки принципи його виконання. Цих принципів старанно повинні дотримуватись всі учасники розроблення землевпорядної документації. Самперед, акцентується увага на: формуванні контрзаходів від руйнівних процесів водної ерозії; збереженні пріоритету сільського господарства на сільськогосподарські угіддя; створенні сприятливих організаційно-територіальних умов для здійснення господарської діяльності на землі, передбаченої статутом підприємства та цільовим призначенням земель; принцип дотримання вимог чинного земельного законодавства щодо раціонального використання і охорони земель; формування системного підходу до зростання вартості земельного капіталу; принцип державного протекціонізму; принцип науково-обґрунтованого розподілу земельних ресурсів між галузями економіки з метою раціонального розміщення продуктивних сил, комплексного економічного і соціального розвитку регіонів, формування сприятливого природного середовища і ін.

У третьому розділі «Механізм розвитку землеустрою в системі управління земельними ресурсами» підчеркнута проблема неефективності використання земельних ресурсів, досліджено що паювання земель мало далекоглядний принцип міжнародних організацій з метою заволодіння українськими чорноземами, успішне вирішення надзвичайно важливих питань у контексті збереження і відтворення родючості ґрунту, порушено проблему категоричної неприпустимості зняття мораторію на купівлю-продажу.

В останні десятиріччя в Україні імітуються масштабні земельні перетворення, які не орієнтовані на економічне поживлення показників добробуту народу, раціональне і ефективне використання землі.

Надзвичайно широкий розмах набирає курс на зняття мораторію на купівлю-продажу земельних паїв, що створює загрозу існуванню самої держави – України, адекватне її становище у світовому економічному вимірі.

Паювання земель мало далекоглядний приціл міжнародних організацій (МВФ, СБ і ін), з метою заволодіння українськими чорноземами, яких нині налічується майже 28 млн га, що становить 8-15 % світових запасів. Без попереднього паювання сільськогосподарських угідь реалізувати задум було неможливим, бо земля належала до колективної форми власності. Це дає підстави стверджувати, що паювання землі стало інструментом цілеспрямованої політики позбавлення землі тих, хто її обробляє, тих, для кого земельний пай є «дійною коровою» у випадку економічних потрясінь, які не забаряться.

Категорична неприпустимість зняття мораторію на купівлю-продажу земельних паїв має активізувати передачу земельних паїв у оренду, як необхідність зберегти державу. При такому підході управлінська діяльність уможливить піти Україні за прикладом країн Європи, де господарська діяльність на землі ґрунтується на засадах оренди землі. Перевага такого підходу в тому, що земля лише тимчасово передається в оренд, залишаючи право власності у власника паю. Надзвичайно важливе значення має

довгострокова оренда, що дозволяє орендарю реалізовувати систему заходів, орієнтованих на збереження родючості ґрунту, захист ґрунтів від інших руйнівних процесів і ін.

Успішне вирішення надзвичайно важливих питань у контексті збереження і відтворення родючості ґрунту пролягає через розроблення проектів землеустрою, у яких приділяється увага використанню орних земель у системі сівозмін. Сьогодні доцільним є відступ від, так званих, «класичних» сівозмін у бік «динамічних». Їх називають ще адаптивними. Суть цих сівозмін в тому, що вони є мобільними і дозволяють приймати відповідні рішення щодо розміщення культур у сівозміні у будь-який момент. Головне, щоб культура-попередник за своїми агробіологічними властивостями виступала добрим попередником для наступної культури. Такий підхід відкриває широкий маневр суб'єкту господарювання на землі реагувати на кон'юнктуру продукції на ринку. При класичній сівозміні цього досягти було неможливо. При цьому, кожне поле, кожна робоча ділянка поля виступає стержнем сівозміни.

ВИСНОВКИ

1. Викладено думку, що раціональне та ефективне використання та охорона земель підприємств є однією з найактуальніших проблем в системі управління земельними ресурсами. Україна із своїми чорноземами здатна трансформуватись у сільськогосподарську супердержаву, задовольнивши потреби у продовольстві до 500 млн чоловік і більше. Підставою до такого висновку є той факт, що вона є найбільшою країною у Європі за площею сільськогосподарських угідь (41,6 млн га), в тому числі ріллі – 32,5 млн га, тоді як у країнах Європи ці параметри у 2-3 рази є меншими.

2. Закцентовано увагу на тому, що сучасна земельна реформа не створила умов для зростання добробуту в умовах сучасних земельних перетворень. Непослідовність кроків її проведення, суперечливість методологічних і методичних положень щодо її розвитку, відсутність логіки щодо впорядкування думки стосовно регулювання земельних відносин і управління земельними ресурсами поставили під сумнів саму ідею її впровадження.

3. Встановлено, що головним принципом розвитку земельних відносин є землеустрій, завдяки якому встановлено межі населених пунктів, сформовано землі запасу і резервного фонду, розроблено землеустрійну документацію із роздержавлення і приватизації землі. Проведено розпаювання землі колективної власності із винесенням меж в натуру із видачею правовстановлюючих документів.

4. Порівняльний аналіз та оцінка різних поглядів щодо «землеустрою» і «землепорядкування» вказує на суперечливість основних понять землеустрою. У багатьох випадках ці поняття ототожнюються, в інших спостерігається повна протилежність. Викладений в процесі дослідження підхід вказує на вживання терміну «землеустрій», що відповідає Земельному кодексу України і закону «Про землеустрій».

5. Обґрунтовано, що у системі управління земельними ресурсами основна роль належить створенню мережі організаційно-правових форм господарювання на засадах спільної часткової власності на землю. Такими структурами є кооперативи на основі об'єднання земельних паїв громади з метою крупнотоварного виробництва.

6. Аргументовано доведено, що землеустрій являє собою набір правил і дій інноваційного спрямування, що ставлять за мету забезпечення сталого розвитку сільськогосподарського землекористування, окреслює засоби досягнення цієї мети, передбачає унормування відносин між органами державної влади та органами місцевого самоврядування, суб'єктами господарювання на землі, визначення стратегії розвитку землекористування, що забезпечує його конкурентоспроможність, адаптує поведінку суб'єктів господарювання на землі до вимог відкритого конкурентного ринку.

Виходячи з цього, проекти землеустрою повинні стати обов'язковою умовою ведення сільськогосподарського виробництва на землі, а також еколого-економічною основою для здійснення заходів з раціонального використання та охорони земель, заходів з просторової організації території.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ
ЗА ТЕМОЮ МАГІСТЕРСЬКОЇ РОБОТИ

Матеріали конференцій

1. Клим С.А., Марченко В.О. XXI Всеукраїнська науково-практична конференція «Могилянські читання – 2019: Досвід та тенденції розвитку суспільства в Україні: глобальний, національний та регіональний аспекти» (12-17 листопада 2019 р.). Доповідь на тему: «Теоретичні основи економічної ефективності використання земель в контексті земельних відносин»

АНОТАЦІЯ

Марченко В.О. РОЛЬ ЗЕМЛЕУСТРОЮ В СИСТЕМІ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ.

Дипломна робота на здобуття освітньо-кваліфікаційного рівня Магістр за спеціальністю 193 – Геодезія і землеустрій. – Чорноморський національний університет ім. Петра Могили, м. Миколаїв, 2020.

В роботі викладено думку, що раціональне та ефективне використання та охорона земель підприємств є однією з найактуальніших проблем в системі управління земельними ресурсами.

Акцентовано увагу на тому, що сучасна земельна реформа не створила умов для зростання добробуту в умовах сучасних земельних перетворень.

Встановлено, що головним принципом розвитку земельних відносин є землеустрій, завдяки якому встановлено межі населених пунктів, сформовано землі запасу і резервного фонду, розроблено землеустрійну документацію із роздержавлення і приватизації землі. Проведено розпаювання землі колективної власності із винесенням меж в натуру із видачею правовстановлюючих документів.

Ключові слова: землеустрій, роль землеустрою, земельні ресурси, система управління земельними ресурсами, земельна реформа.

ANNOTATION

Marchenko VO THE ROLE OF LAND MANAGEMENT IN THE SYSTEM OF LAND RESOURCES MANAGEMENT.

Thesis to obtain the educational qualification level Master's degree in 193 - Geodesy and Land Management. - Black Sea National University. Petro Mohyla, Mykolayiv, 2020.

The paper presents the opinion that the rational and effective use and protection of land of enterprises is one of the most pressing problems in the land management system.

Emphasis is placed on the fact that the modern land reform has not created conditions for the growth of welfare in the conditions of modern land transformations.

It is established that the main principle of development of land relations is land management, due to which the boundaries of settlements are established, reserve and reserve fund lands are formed, land management documentation on land privatization and privatization is developed. Unbundling of collectively owned land was carried out with the boundaries in kind with the issuance of title documents.

Key words: land management, role of land management, land resources, land resources management system, land reform.