



МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
Чорноморський національний університет  
імені Петра Могили

Факультет економічних наук  
Кафедра управління земельними ресурсами

**ПИРОЖЕНКО МИКОЛА МИКОЛАЙОВИЧ**

УДК 332.2

**ЗЕМЛЕУСТРІЙ ЯК МЕХАНІЗМ ЗДІЙСНЕННЯ ЗАХОДІВ  
ЩОДО РЕАЛІЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ**

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 економічних наук, професор  
**Горлачук Валерій Васильович**  
Чорноморський національний  
університет ім. Петра Могили  
Міністерства освіти і науки України,  
завідувач кафедри управління земельними  
ресурсами.

**Рецензент:** **Светайло Глеб Олександрович**  
директор ТОВ «Земельний кадастровий центр»

Захист відбудеться 21 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.** На основі аналізу концептуальних засад регулювання земельних відносин та управління земельними ресурсами виявлено, що виключно важливе значення має землеустрій, який згідно статті 181 Земельного кодексу України являє собою сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональної організації території адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил.

У процесі земельних перетворень, коли відбувся акт перерозподілу земель, з'явилися форми власності на землю і господарювання, розпайовано землі колективних сільськогосподарських підприємств, виділені площі земель запасу і резервного фонду і перед суспільством постало серйозне завдання організувати високоефективне, раціональне використання земель.

Для реалізації вищеприведеного необхідно залучити такі інструменти, які б з урахуванням природних і соціально-економічних умов переслідували мету організації території конкретного господарства із запровадженням системи сівозмін, науково обґрунтованого складу земельних угідь, організації виробництва, праці і управління.

Тільки землеустрій може бути реальним інструментом наведення порядку на землі, перетворити в життя земельну політику. Цим питанням значну увагу приділяли Б. Бабміндра, В. Будзяк, В. Горлачук, Ю. Гуцуляк, А. Даниленко, Д. Добряк, Й. Дорош, Л. Новаковський, П. Саблук, А. Сохнич, А. Третяк, М. Федоров, А. Шворак, В. Юрчишин, Ю. Яремко та багато інших.

Кожний із приведених вчених намагались осмислити проблеми земельних перетворень, роль землеустрою в системі заходів регулювання земельних відносин та управління земельними ресурсами.

Але, не зважаючи на досягнутий успіх вчених, і досі залишається значний обсяг мало або недостатньо досліджених питань, які вимагають свого озвучення. Власне, це і визначило актуальність дослідження, зумовило вибір теми дослідження, її мету і задачі.

**Мета та завдання дослідження.** Метою дослідження є узагальнення і розвиток науково методичних основ, розробка інструментарію та практичних рекомендацій щодо розвитку землеустрою в системі земельних перетворень.

Реалізацію поставленої мети передбачено досягти завдяки розв'язанню таких завдань:

- опрацювати теорію раціонального і ефективного використання земель сільськогосподарських підприємств;
- дослідити феномен земельної реформи;
- розкрити роль землеустрою у реалізації земельної реформи;
- дослідити понятійний базис організації території сільськогосподарських підприємств;
- обґрунтувати суперечливість зняття мораторію на купівлю-продажу земельних паїв;
- опрацювати методологічні основи оцінки особливо цінних земель;
- оцінити відповідність сучасного управління процесом збереження і відтворення родючості ґрунту;
- дослідити питання збереження і відтворення родючості ґрунту.

**Об'єктом дослідження** є процес розвитку землеустрою в системі земельних перетворень на ринкових засадах.

**Предметом дослідження** є теоретико-методичні засади та практичні аспекти розвитку землеустрою сільськогосподарських підприємств.

**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 землеустрою сільськогосподарських підприємств, який на відміну від існуючого домінятою ставить екологізацію землекористування, забезпечення бездефіцитного балансу гумусу в ґрунті як фактора природної родючості ґрунту;
- теоретичні аспекти раціонального і ефективного використання землі, якими регламентується, о 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»;
- методичний підхід до формування прозорого ринку землі, який на відміну від існуючого не допускає продажу земельних паїв, надаючи 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»;

- механізм управління збереженням і відтворенням родючості ґрунту, використовуючи існуючу унікальну методику, яка розкриває винос гумусу з ґрунту з урахуванням видів сільськогосподарських культур, їх врожайність, спосіб використання супутньої продукції.

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;
- теорія збереження і відтворення родючості ґрунту, яка регламентує, що збереження природної родючості ґрунту досягається тільки завдяки внесенню в ґрунт органіки. Мінеральні добрива родючості не підвищують, а підвищують лише урожайність.

**Практичне значення одержаних 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, збереження і відтворення родючості ґрунту.

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

**Публікації матеріалів дослідження.** Результати дослідження опубліковано 1 наукова праця загальний обсяг 0,8 д. а. публікації.

**Структура та обсяг роботи.** Загальний обсяг роботи 109 сторінок. 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 «**Методологічні аспекти розвитку земельних відносин і системи землеустрою**» досліджено сучасні проблеми використання і охорони земель та завдання землеустрою щодо здійснення земельної реформи, обґрунтовано, що землеустрій є інструментом раціонального використання землі, розкрито умови адміністративно-правового забезпечення реалізації права власності на землю.

В рамках дослідження проаналізовані поняття «землеустрій» та «землевпорядкування». Встановлено, що на землеустрій покладено завдання з охорони земель, підвищення родючості ґрунтів, збереження і примноження довкілля, не допускати розширення площ деградованих земель. Землевпорядкування є засобом реалізації заходів, пов'язаних із землеустроєм.

Проект землеустрою сільськогосподарського підприємства є не тільки проектом організації території, але і бізнес-планом розвитку господарства. У ньому в комплексі вирішується питання перспективного розвитку галузей та організації використання землі. Головною вимогою при цьому є врахування існуючих умов, які сформувалися з плином часу, так і тих можливостей, якими володіє кожне підприємство.

Розроблені схеми з урахуванням матеріалів районної планівки являють собою вихідну базу планування використання земель у рамках конкретних землекористувань з допомогою землеустрою, в рамках яких впорядковується земля для того, щоб на ній міг відбуватись процес праці. Впорядкування землі полягає в тому, що територія вимірюється, поділяється на певні ділянки з відповідним призначенням. Впорядкування землі, це просторово визначена організація її використання у поєднанні з розміщенням інших, зв'язаних з нею засобів виробництва і робочої сили.

Планування використання земель у сільськогосподарських районах повинно проводитись у ході розробки їх схем територіального планування з урахуванням схем і проектів районної планіровки з глибоким техніко-економічним обґрунтуванням розвитку району чи певної території. Розроблені схеми землеустрою з урахуванням матеріалів районної планіровки являють собою висхідну базу планування використання земель у рамках конкретних землекористувань.

Землеустрій в нових економічних умовах сприяє виконанню вимог основного економічного закону, який полягає у забезпечення максимального задоволення постійно зростаючих матеріальних і культурних потреб всього суспільства.

Встановлено, що на сучасному етапі при проведенні землеустрою необхідно впорядковувати всі земельні угіддя, закріплені за власниками землі чи землекористувачами.

У проектах повинні вирішуватись питання, пов'язані із визначенням обмеженого режиму використання землі, розміщення магістральної дорожньої мережі, організації сільськогосподарських угідь і сівозмін, детальна організація території кожної із запроєктованих сівозмін, де повинні розглядатися питання розміщення полів і робочих ділянок полів, лісосмуг, дорожньої мережі, джерел водопостачання, організація територій пасовищ і сіножатей, садів, виноградників і ягідників.

Одна з найважливіших і надзвичайно відповідальних ролей у системі земельних відносин і системи управління земельними ресурсами належить оренді землі. Кожний власник земельного паю має повне право передати свій пай в оренду на підставі договору про оренду, отримуючи за це оренду плату. Сьогодні в оренді перебуває 92 % паїв, в результаті чого їх власники отримують орендну плату в межах від 1,5 до 4 % від нормативної грошової оцінки. В багатьох випадках така плата складає 8-10 %. Уявляється, що оренда земельних паїв являє собою кращий спосіб земельних відносин, до якого позитивно ставляться власники земельних паїв і орендарі.



У другому розділі «Сучасне землекористування і проблеми землеустрою» проаналізовано існуючу систему використання особливо цінних земель, розкрито сучасний стан економічного розвитку сільськогосподарського землекористування, обґрунтовано ринкові принципи землеустрою.

Встановлено, що в 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.

Виявлено, що надмірно складна соціально-економічна ситуація, що склалася у сільськогосподарському землекористуванні є серйозною загрозою для конкурентоспроможності аграрного сектора економіки.

Встановлено, що найголовніші положення, які відображають найбільш істотні риси ринкового землеустрою, знаходять своє відображення у принципах землеустрою, серед яких основними є охорона землі від нераціонального її використання, що вказує на її захист від руйнівних процесів, зумовлених водною ерозією; використання землі в інтересах всього національного господарства із збереженням пріоритету сільського господарства; створення організаційно-територіальних умов для виконання господарської діяльності передбачені статутом підприємства та цільовим призначенням земель; врахування природно-економічних і соціальних умов землевпорядковуваних господарств, принцип дотримання вимог чинного законодавства щодо раціонального використання і охорони земель, принцип державного протекціонізму; принцип забезпечення обґрунтованого розподілу

земельних ресурсів між галузями економіки з метою раціонального розміщення продуктивних сил, комплексного економічного і соціального розвитку регіонів, формування сприятливого навколишнього природного середовища, організації використання та охорони земель із врахуванням зональних умов, узгодженості екологічних, економічних і соціальних інтересів суспільства, які забезпечують екологічну збалансованість і стабільність довкілля та агроландшафтів; створення умов для реалізації органами державної влади, органами місцевого самоврядування, фізичними та юридичними особами їхніх конституційних прав на землю; дотримання при землеустрої вимог збереження і відтворення природної родючості ґрунту, поставивши заслін досягненню цієї вимоги за рахунок внесення підвищених доз мінеральних добрив у ґрунт.

З'ясовано, що ці принципи землеустрою потрібно розглядати комплексно у взаємній узгодженості між собою, що дозволить створити умови ефективного і раціонального сільськогосподарського землекористування.

**У третьому розділі «Організаційно-економічний механізм розвитку екологобезпечного землекористування і землеустрою»** досліджено організаційно-правові аспекти вдосконалення земельних відносин в сучасних умовах, обґрунтовано заходи щодо оптимізації землекористування та охорони земель, регламентовано необхідність збереження і відтворення родючості ґрунту.

Обґрунтовано, що системними кроками у напрямі прийняття законів, першочерговими є такі закони, як «Про заборону зміни цільового призначення земельних паїв», «Про зонування земель», «Про розвиток сільських територій», «Про гармонізацію розвитку галузей сільського господарства», «Про обов'язковість використання землі на основі проектів землеустрою», «Про захист фермерських господарств» і ін.

За таких обставин, коли закони будуть корелювати один з одним, у якійсь мірі будуть ліквідовані законодавчі прогалини з подолання деструктивних процесів у сфері земельних відносин.

Категорична неприпустимість зняття мораторію на купівлю-продажу земельних паїв має активізувати передачу земельних паїв у оренду, як необхідність зберегти державу.

Стосовно питання оренди землі, то головним при здачі землі в оренду залишається те, що земля, яка передана в оренду, залишається власністю орендодавця, яка може бути йому повернена після закінчення терміну дії договору про оренду.

Довгострокова оренда буде активізувати орендаря до використання землі на підставі розроблених проектів землеустрою, де одним з важливих є питання сівозмін, які вирішують, щонайменше, три питання – продуктивності землі, екології ґрунтового покриву, стабілізації агроєкоістеми.

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. Обґрунтовано, що раціональне та ефективне використання земель сільськогосподарських підприємств є однією з найактуальніших проблем сьогодення. 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. Доведено, що сучасна земельна реформа не створила умов для динамічного зростання добробуту людей. Непослідовність кроків її проведення, суперечливість методологічних і методичних положень її проведення, відсутність принципів логіки впорядкування думки щодо регулювання земельних відносин і управління земельними ресурсами поставили під сумнів саму ідею її впровадження. Повний занепад аграрного сектора економіки, занедбаність соціальної сфери села, загострення екологічної, соціальної і психологічної ситуації є підтвердженням цьому.

3. Встановлено, що одним з фундаментальних принципів, взятих за основу проведення земельної реформи, був принцип показати суспільству світогляд про правильність вибраного курсу. Механізмом реалізації цього вибору був 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 несформованість науки – землеустрій. У багатьох випадках ці поняття ототожнюються, в інших спостерігається повна протилежність. Запропонований нами підхід вказує на вживання терміну

«землеустрій», що відповідає Земельному кодексу України і закону «Про землеустрій».

5. Доведено, що неприпустимість зняття мораторію на купівлю-продажу земельних паїв має активізувати передачу земельних паїв в оренду як умову збереження державності. Управлінська діяльність повинна враховувати досвід Європейських країн, діяльність яких на землі здійснюється на засадах оренди з довготривалим терміном, що дозволяє реалізувати систему заходів, орієнтованих на збереження і відтворення родючості ґрунту, захисту ґрунтів від деградаційних процесів.

6. Обґрунтовано, що з формально-логічної точки зору до особливо цінних земель логічно віднести всю площу водних земель України. Суть сказаного полягає в тому, що у Європейському вимірі вони є найкращими за своїми біологічними і агрономічними властивостями у порівнянні з ґрунтами Європи. Доведено, що на умовно «гірших» землях можна досягти вихід рослинницької продукції зовсім не менший, ніж на родючих ґрунтах. Для цього потрібно до цих ґрунтів адаптувати культури, які будуть себе добре почувати на так званих гірших ґрунтах.

7. Встановлено, що успішне вирішення питань збереження і відтворення родючості ґрунту лежить у площині використання орних земель у системі сівозмін. Запропоновано запровадження динамічних сівозмін, які відкривають широкий маневр суб'єкту господарювання на землі, своєчасно реагувати на кон'юнктуру продукції рослинництва на ринку.

8. Обґрунтовано, що у системі земельних відносин і управління земельними ресурсами 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 крупно товарного виробництва. Використовуючи пай у складі земель кооперативу з особистою участю у виробництві, власник паю буде отримувати не мізерну орендну плату, а заробітну плату, прирівняну до

зарплати на промислових підприємствах. Важливо те, що буде ліквідовано безробіття на селі.

9. Обґрунтовано недопустимість зниження гумусу в ґрунті, як фактора родючості ґрунту, хоча динаміка вмісту гумусу у ґрунті така, що є нижчою від еталонного його вмісту. Розв'язання цієї суперечності вказує на організацію проведення щорічного контролю за його балансом. Але, всупереч приведеному, баланс гумусу по роках у Миколаївській, Одеській, Херсонській областях має тенденцію щорічно зменшуватись на 0,5-1,1 т/га. У наростаючому порядку з 1990 по 2017 роки дефіцит гумусу в ґрунті склав 25-27 т/га, що еквівалентно внесенню в ґрунт 530 т/га гною. Цей період може розтягнутись на 50-100 років і більше за сприятливих умов.

10. Встановлено, що підвищення родючості ґрунту шляхом внесення в нього органічних добрив є недосяжною мрією кожного суб'єкта господарювання через відсутність тваринницької галузі. Розв'язання цієї проблеми потрібно шукати шляхом вдосконалення структури посівних площ, балансуючи між гумусовитратними культурами і гумусонагромаджувальними. До гумусонагромаджувальних культур відносяться органічні та багаторічні трави.

## СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ МАГІСТЕРСЬКОЇ РОБОТИ

### Статті у наукових фахових виданнях

1. Організаційно-правові аспекти вдосконалення земельних відносин в сучасних умовах.

## АНОТАЦІЯ

Пироженко М.М. Землеустрій як механізм здійснення заходів щодо реалізації земельної реформи. – Рукопис.

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 розкриті сучасні проблеми використання і охорони земель та завдання землеустрою щодо здійснення земельної реформи, обґрунтовано, що землеустрій є інструментом раціонального використання землі, розкрито умови адміністративно-правового забезпечення реалізації права власності на землю.

Проаналізовано існуючу систему використання особливо цінних земель, висвітлені аспекти сучасного стану економічного розвитку сільськогосподарського землекористування, обґрунтовано ринкові принципи землеустрою.

Досліджено організаційно-правові аспекти вдосконалення земельних відносин в сучасних умовах, обґрунтовано заходи щодо оптимізації землекористування та охорони земель, регламентовано необхідність збереження і відтворення родючості ґрунту.

Ключові слова: землеустрій, земельна реформа, сільськогосподарське землекористування, право власності на землю, оптимізація землекористування, охорона земель, родючість ґрунту.

## ANNOTATION

Pyrozhenko M.M. Land management as a mechanism for implementing measures to realize land reform. – Manuscript.

Thesis for obtaining the education and qualification Master's degree in specialty 193 - Geodesy and land management. - Petro Mohyla Black Sea National University, Mykolaiv, 2020.

In the work the current problems of land use and protection and land management tasks for implementation of land reform are revealed, it is substantiated that land management is a tool of rational use of land, the conditions of administrative and legal support of realization of land ownership are revealed.

The existing system of use of particularly valuable lands is analyzed, aspects of the current state of economic development of agricultural land use are highlighted and the market principles of land management are substantiated.

Organizational and legal aspects of improving land relations in current conditions are investigated, measures for optimization of land use and protection are substantiated, necessity to preserve and reproduce soil fertility is grounded.

Key words: land management, land reform, agricultural land use, land ownership, optimization of land use, land protection, soil fertility.