



МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
Чорноморський національний університет
імені Петра Могили

Факультет економічних наук
Кафедра управління земельними ресурсами

ВАКАР КАРИНА СЕРГІЇВНА

УДК 332.3

**УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЯМИ З ОБМЕЖЕНИМ РЕЖИМОМ
ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ**

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

Рецензент: **Сандольська Олена Євгенівна**
ДП «Миколаївський науково-дослідний та
проектний інститут землеустрою»

Захист відбудеться ...лютого 2020 р. об ... 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. Останнім часом все більше уваги приділяють проблемам використання землі та її охорони від деструктивних процесів. Її роль у забезпеченні людей продуктами харчування, а промисловість сировиною важко переоцінити. Сам факт того, що на земельні ресурси України припадає 44% усього її ресурсного потенціалу свідчить про важливість раціонального та екологічнобезпечного використання землі, вжиття заходів щодо поліпшення стану довкілля. Але нехтування цією умовою загострило проблему з подолання тривалої соціально-економічної, екологічної, політичної, демографічної кризи.

Загострилися проблеми, пов'язані з процесами ерозії ґрунтів, зниженням природної родючості ґрунтів, зниженням показників розвитку економіки аграрного сектора.

Це дає нам вагомі підстави стверджувати про архіважливу роль державної політики у сфері регулювання земельних відносин, її ефективність і далекоглядність. Але впродовж майже 30-и років так і не вдалось практично осмислити вітчизняної практики земельних відносин та управління земельними ресурсами та можливість їх реалізації в Україні з урахуванням особливостей регіонів. Основні зусилля сьогодні кинуті на перерозподіл землі, що в більшості випадків суперечить національним інтересам, землеустрій почав втрачати свою роль і значення в системі земельних відносин. Свідченням цього є відсутність Загальнодержавної програми використання та охорони земель, не розробляються регіональні схеми адміністративно-територіальних утворень, проектів землеустрою сільськогосподарських землекористувань і ін.

Але навіть при цьому наукові пошуки щодо удосконалення системи управління земельними ресурсами продовжуються.

Важливі теоретичні дослідження у цій частині здійснюються відомими українськими вченими В.В. Горлачуком, Д.С. Добряком, Л.Я. Новаковським, А.М. Третяком, М.М. Федоровим і ін.

Проблемам використання землі присвячені також роботи Й. Дороша, О. Лазаревої, А. Мартина, А. Сохничка і ін.

Сьогодні значну увагу вчені приділяють пошукам шляхів і напрямів щодо розвитку ринку земель, який би привніс рішучі зміни у суспільстві, розвитку якісного нового стану земельних відносин.

Разом з тим, наші дослідження орієнтовані на те, щоб у якійсь мірі розкрити власне бачення щодо управління сільськогосподарським землекористування. У цьому контексті і розкривається надзвичайна актуальність піднятої проблеми, що і вирішило тему магістерської роботи, її мету і задачі.

Мета і завдання дослідження. Метою магістерської роботи є узагальнення і розвиток науково методичних засад, розробка практичних рекомендацій щодо обмеженого режиму використання земель.

Для досягнення поставленої мети у роботі необхідно вирішити такі завдання:

- розкрити сутність обмеженого режиму землекористування;
- поглибити теоретико-методичні засади поділу земель на категорії за цільовим призначенням та земельні угіддя;
- дослідити роль землеустрою у контексті раціонального використання і охорони землі;
- розкрити понятійний базис управління земельними ресурсами;
- обґрунтувати вплив розораності території на процеси деградації ґрунту;
- розробити пропозиції щодо прозорого ринку земельних паїв.

Об'єктом дослідження є процес управління землями з обмеженим режимом землекористування.

Предметом дослідження є теоретико-методичні засади та практичні аспекти управління землями з обмеженим режимом землекористування.

Методи дослідження базуються на фундаментальних положеннях економіки землі і природокористування, теорії управління.

Для досягнення мети магістерської роботи використовувались такі методи дослідження: монографічний – при аналізі існуючих підходів щодо досліджуваної проблеми; статистичний – при узагальненні статистичних даних, оцінки тенденцій структурних змін у землекористуваннях; аналізу і синтезу – при аналізі використання землі; абстрактно-логічного – при розроблені механізму раціонального використання землі.

Інформаційну базу дослідження склали чинне законодавство і нормативно-правові документи, наукові праці вітчизняних вчених із досліджуваної тематики, спеціальні наукові видання, матеріали науково-практичних конференцій.

Наукова новизна отриманих результатів полягає у наступному:

вперше:

- науково обґрунтовано, що всі орні землі України є об'єктом обмеженого режиму використання;
- обґрунтовано, що ступінь розораності території не впливає на розвиток ерозійних процесів, а впливає лише ступінь розораності крутосхилів;

удосконалено:

- методичний підхід формування категорій земель за цільовим призначенням, які на відміну від існуючих передбачають виділення земель запасу у самостійну категорію, категорію земель «землі рекреаційного призначення» вилучити зі складу категорій, надавши їм статус «за видом використання», сільськогосподарські угіддя «перелого», щоб бути таким за землевпорядною процедурою, потрібно вилучити зі складу ріллі;

- систему факторів, за якими встановлюється обмежений режим землекористування, які на відміну від існуючих включають такий фактор як «особливо цінні землі»;
- розуміння сутності і відмінності між собою носять «управління» і «менеджмент». Визначено, що «управління» - це діяльність, орієнтована на досягнення цілей, а «менеджмент» - процес, що проходить у ній;

дістали подальшого розвитку:

- теоретичні положення розвитку землеустрою, що ґрунтуються на засадах контурно-меліоративної організації території з урахуванням досягнення умови бездефіцитного балансу гумусу на сівозмінній площі;
- систематизація підходів до розвитку прозорого ринку земельних паїв, де на відміну від їх купівлі-продажу альтернативою є оренда землі, використання земельних паїв на засадах спільної часткової власності на землю з особистою участю у процесі виробництва.

Практичне значення результатів дослідження полягає в тому, що основні положення та висновки доведено до практичних рекомендацій. Результати дослідження можуть бути використані органами державної виконавчої влади та органами місцевого самоврядування.

Особистий внесок здобувача. Магістерська робота є самостійним науковим дослідженням.

Апробація результатів дослідження. Основні положення та практичні результати магістерського дослідження доповідались на:

Публікації. Основні наукові положення та результати роботи висвітлені упублікації.

Обсяг і структура магістерської роботи. Робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел. Загальний обсяг роботи 73 сторінки.

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 «Теоретико-методичні засади управління землями з обмеженим режимом землекористування» досліджено концептуальні підходи до формування земельних відносин ринкового типу, розкрито науково-методичні засади обмеженого права використання земель, висвітлено роль землеустрою як функції управління правом обмеженого сільськогосподарського землекористування.

Одним із інструментів управління земельним фондом України, забезпечення раціонального використання кожного квадратного метра землі з наданням пріоритету землям сільськогосподарського призначення є встановлення цільового призначення земель. Сьогоднішній поділ земель за категоріями є не прозорий, носить тіньовий характер та інші негативи. Доцільним є землі запасу, які розпорошені між всіма категоріями, зосередити в окремій категорії за зразком Земельного кодексу України 1990 року.

Категорію земель за цільовим призначенням «землі рекреаційного призначення» доцільно вивести із самостійної категорії, надавши їй статус «за видом використання». Це обумовлено об'єктивною необхідністю, оскільки у національних природних парках сформовані зони для стаціонарної і регульованої рекреації, але самостійного статусу вони не мають, а входять у склад національного природного парку.

Виявлено, що земля не має і не може мати вартості, оскільки це продукт самої природи. Земля може мати ціну, але не одну тисячу американських доларів, а ціну середньоєвропейську – 12-15 тис євро за один гектар. У такому разі втихомиряться ажітаж на ринку прав на землю.

Встановлено, що в результаті реформатування земельних відносин спостерігається тенденція до впорядкування прав власників землі і

землекористувачів, орієнтованих на досягнення умови раціонального використання і охорони земель.

Магістральний напрямок розвитку такої ідеології землекористування полягає у встановленні обмеженого права використання земель та земельних сервітутів. Так, в економічному контексті обмеження прав на землю, проголошується наступним чином: заборони на продаж або інше відчуження певним способом протягом встановленого строку; заборони на передачу в оренду (суборенду); права на переважну купівлю у разі її продажу; умови прийняття спадщини тільки визначеним спадкоємцям; умови розпочати і закінчити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків; заборони на проведення окремих видів діяльності; заборони на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту та зовнішнього виду нерухомого майна; умови дотримання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт; умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку та ін.

У другому розділі «Дослідження методології експертної оцінки земельних ділянок» розкрито сучасний стан та особливості розвитку земельних відносин та землеустрою, проаналізовані тенденції управлінської діяльності в системі земельних ресурсів, проаналізовано сучасний стан розвитку землеустрою.

Визначено, що сьогоднішня плутанина у функціях управління та менеджменту, у термінах «управління» і «менеджмент», їх завданнях, означає, що забезпечення нормального процесу управління вимагає усвідомлення, що управління – це діяльність, а менеджмент – це процес, що проходить в ній.

В роботі з'ясовано, що ефективна господарська діяльність на землі не можлива без науково-обґрунтованої організації території з урахуванням світових тенденцій розвитку сільськогосподарського землекористування. Сучасний землеустрій повинен знаходити своє відображення у

максимальному створенні таких екологічних умов, які б були найбільш сприятливі для розвитку сільськогосподарських культур, забезпечуючи культуру функціонування довкілля і ландшафтів.

Викладено думку, що в основі досягнення кращих зразків довкілля та ландшафтів є землеустрій, адекватний сучасному розвитку земельних відносин та управлінню земельними ресурсами.

Визначено, що несприятливою слід вважати ситуацію з обігом у вживанні двох понять: «землеустрій» і «землепорядкування». Сьогодні на цих термінах роблять маніпуляції «спритники», які кому вигідні. Немислимо ототожнювати терміни землепорядкування і землеустрій. У цьому зв'язку треба взяти приклад із Росії, в якій використовується один термін «землеустройство», що відповідає українському «землеустрій».

Обґрунтовано, що одним з проявів прагнення до збереження ґрунту від ерозійних процесів, що найбільш серйозно турбують суспільство, є кардинальні зміни, суть яких полягає у переході від прямолінійного землеустрою до контурно-меліоративного, коли методологічно довгі сторони полів узгоджуються з контуром горизонталей. Безперечно, затрати на виконання польових робіт у такому режимі будуть збільшені, але пріоритет залишається за екологією землі, екологією ґрунту.

У третьому розділі «Вдосконалення процесу управління землями з обмеженим режимом землекористування» висвітлено організаційно-економічний механізм обмеження прав на використання землі у сільському господарстві, обґрунтовано необхідність збереження і відтворення родючості ґрунту, розкриті управлінські засади ринку земель з обмеженим режимом землекористування.

В процесі дослідження обґрунтовано, що обмежений режим використання землі у сільському господарстві являє собою вимушений крок, орієнтований на збереження і відтворення довкілля, агроландшафтів, і що головне – родючості ґрунту. В умовах становлення і розвитку ринкової економіки процеси прийняття управлінських рішень щодо обмеження

режиму використання сільськогосподарських угідь вимагають врахування множини показників стану землі та зовнішнього середовища, у якому відбувається процес використання землі.

Основними складовими проекту внутрішньогосподарського землевпорядкування є такі складові, як розміщення господарських дворів, розміщення інженерної інфраструктури, організація земельних угідь на ландшафтній основі, організація та впорядкування території ріллі, впорядкування території багаторічних насаджень, впорядкування території кормових угідь, ефективність проекту та визначення розміру земельного податку.

Приведені елементи складових частин проекту дають відповідь на питання, як найкращим чином можна запропонувати проектне рішення щодо використання земель, що мають статус «обмеженого режиму використання». Кожна із складових частин проекту, їх елементи служать «абеткою» для розробників проектів внутрігосподарського землеустрою.

Осмишуючи проблему обмеженого режиму використання орних земель виявлено, що сьогодні всі орні землі без винятку повинні носити характер обмеженого режиму використання, адекватного стану параметрів їх внутрішнього змісту. Ми прийшли до висновку, що процес втрати гумусу не може бути безпечний. Потрібно приборкати «апетити» суб'єктів господарювання на землі, які працюють за принципом «після нас хоч потоп». Це буде великий подарунок наступним поколінням.

Формування інноваційної моделі організації території орних земель на засадах КМОТ сьогодні є незатребуваним суб'єктами господарювання на землі в силу невизначеності зовнішніх меж, вкрапленості контурів, черезсмужжя і ін. Сьогодні потрібно пріоритет віддавати проектуванню сівозмін з урахуванням новітніх технологій. Потрібно вести активний пошук шляхів збереження гумусності ґрунтів як головної умови збереження і відтворення родючості ґрунту. Розміщення посівів багаторічних трав у

структурі посівних площ – є шлях до оптимізації гумусного господарства, гармонійного розвитку двох галузей – рослинництва і тваринництва.

Особливо тривожним сигналом сьогодні є намагання державних чиновників домогтися зняття мораторію на купівлю-продажу землі, наче б то з метою створення прозорого ринку землі. Ринок землі існував завжди, навіть коли земля (паї) здавалися в оренду, тому немає потреби навколо цього питання розвивати дії, які цього не варті. Для того, щоб надати ринку землі актуальності, потрібно спочатку всю землю розподілити між всіма людьми, а тоді запроваджувати ринок.

Кращим варіантом ринку землі є оренда землі на договірних засадах із власником паю. Це дозволить зберегти вже створені господарства, і зберегти свій пай від бездумної передачі в руки олігархам за надмірно низькою ціною, через що буде втрачено безповоротно рівень добробуту і якості життя.

ВИСНОВКИ

1. Обґрунтовано, що одним з інструментів управління земельним фондом України, забезпечення раціонального використання кожного квадратного метра землі, з наданням пріоритету землям сільськогосподарського призначення є встановлення цільового призначення земель.

З усією очевидністю слід визнати, що сучасний поділ земель за категоріями є не прозорий, носить тіньовий характер їх використання. Доцільним є землі запасу, які розпорошені між всіма категоріями земель, зосередити в окремій категорії «землі запасу» за зразком Земельного кодексу України 1990 року.

2. Встановлено, що категорію земель за цільовим призначенням «землі рекреаційного призначення» доцільно вивести із самостійної категорії, надавши їм статус «за видом використання». Це обумовлено об'єктивною необхідністю, оскільки у національних природних парках сформовані функціональні зони для стаціонарної і регульованої рекреації, але

самостійного статусу, як категорія, вони не мають, а входять у склад національного природного парку.

3. Обґрунтовано недоцільність виділення, за Земельним кодексом України, перелогів в окреме угіддя, оскільки це та сама рілля, яка не використовується 1,5-2 роки. Щоб вважати їх угіддям, потрібно в установленому порядку їх вивести з ріллі. Саме таке «угіддя» є джерельною базою для проявів тіньової економіки окремих «спритників». Земля, незалежно від виду угіддя, не має і не може мати вартості, оскільки це продукт самої природи, а не людської праці. Земля України повинна мати ціну на рівні середньоєвропейських цін – 12-15 тис євро за один гектар, але не 1-1,5 тис дол. США, як сьогодні проговорюється у владних кабінетах.

4. Обґрунтовано, що організація формування обмеженого режиму використання землі являє собою вимушений крок, орієнтований на збереження і охорону довкілля, агроландшафтів і головне – родючості ґрунту. Ніяка економіка не варта екологічної деградації ґрунту, погіршення стану довкілля і агроєкосистем.

Усвідомлення важливості обмеженого режиму землекористування хоч і є запізним у часі, але це сьогодні є великим прогресом у справі стабілізації агроєкосистем, природного середовища. Осмислюючи проблему обмеженого режиму використання орних земель, зроблено незаперечний висновок, що сьогодні всі без винятку орні землі повинні носити характер обмеженого режиму. Потрібно обмежити «апетити» суб'єктів господарювання на землі, які працюють за принципом «після нас хоч потоп».

5. Встановлено, що сучасний землеустрій є тим інструментом, який знаходить своє відображення у максимальному створенні екологічних умов, що є найбільш сприятливі для розвитку сільськогосподарських культур, забезпечуючи культуру функціонування довкілля і ландшафтів. Систему землеустрою потрібно розглядати через призму всієї вертикалі, починаючи із Загальнодержавної і регіональних програм до розроблення схем землеустрою і ін до місцевого рівня, приділяючи особливу увагу розробленню

внутрігосподарського землеустрою і робочих проектів землеустрою. Доведено, що землеустрій з прямолінійною організацією території орних земель є носієм екологічної нестабільності докільця і ландшафтів. Контурно-меліоративна організація території є головною домінантою в системі землеустрою.

6. Визначено, що інноваційна модель організації території орних земель на засадах КМОТ на сучасному етапі є незатребуваною суб'єктом господарювання на землі в силу невизначеності зовнішніх меж, вкрапленості контурів земельних ділянок, черезсмужжя і ін. Наразі потрібно пріоритет віддавати проектуванню сівозмін з урахуванням новітніх технологій, орієнтованих на збереження і відтворення родючості ґрунту. Розміщення посівів багаторічних трав у структурі посівних площ - є шлях до оптимізації гумусного господарства, гармонійного розвитку галузей рослинництва і тваринництва.

7. Уточнено поняття «управління» і «менеджмент», який розглядається як складова системи управління земельними ресурсами. Управління – це діяльність, орієнтована на досягнення певних цілей, а менеджмент – це процес, який проходить у ній.

8. Обґрунтовано, що невисока розораність території є причиною деградаційних процесів. Посилання на досвід зарубіжних країн у контексті того, що там немає проявів водної ерозії, оскільки розораність території у 2-3 рази є нижчою, ніж в Україні, не вірно.

Важливу роль відіграє не ступінь розораності, а ступінь розораності крутосхилів. В цьому разі і в Україні буде розораність не вища, ніж у зарубіжжі.

9. Розроблено пропозиції щодо розвитку прозорого ринку земельних паїв. Вказано, що, самперед, потрібно всю землю перерозподілити між всіма бажаними її отримати, а тоді запроваджувати ринок. Кращим варіантом ринку є оренда землі на договірних засадах між власником земельного паю і орендарем. Ринок землі на засадах купівлі-продажу земельних паїв буде

означати втрату державності, принаймні, на сучасному етапі, на етапі «розгнужаної» корупції, відсутності чесного судочинства і т.д.

АНОТАЦІЯ

Вакар К. С. Управління землями з обмеженим режимом землекористування. – 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 досліджено концептуальні підходи до формування земельних відносин ринкового типу, розкрито науково-методичні засади обмеженого права використання земель, висвітлено роль землеустрою як функції управління правом обмеженого сільськогосподарського землекористування.

Розкрито сучасний стан та особливості розвитку земельних відносин та землеустрою, проаналізовані тенденції управлінської діяльності в системі земельних ресурсів, проаналізовано сучасний стан розвитку землеустрою.

Висвітлено організаційно-економічний механізм обмеження прав на використання землі у сільському господарстві, обґрунтовано необхідність збереження і відтворення родючості ґрунту, розкриті управлінські засади ринку земель з обмеженим режимом землекористування.

Ключові слова: обмежений режим землекористування, землеустрій, обмеження прав на використання землі, земельні відносини, родючість ґрунту.