

УДК 332.021.8. 001.76 (477)

## СТАН ТА ПРОБЛЕМИ ІННОВАЦІЙНОГО РОЗВИТКУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ У ПЕРІОД ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ В УКРАЇНІ

*І. Колганова, здобувач*

*Національний університет біоресурсів і природокористування України*

**Ключові слова:** інноваційно-інвестиційний процес, інновації, інноваційний розвиток, проекти землеустрою.

Сьогодні назріла необхідність підвищення економічної та інвестиційної значущості землеустрою, його агроекологічної, ландшафтно-екологічної, природоохоронної ролі через упровадження у виробництво інноваційних проектів землеустрою.

**Постановка проблеми.** За період проведення в Україні земельної реформи відбулися значні зміни в земельних відносинах, організаційно-правових і організаційно-територіальних формах землекористування та формах власності на землю, зросла кількість землевласників і землекористувачів. Були порушені межі сільськогосподарських підприємств, змінилися площі, система організації територій, робота щодо охорони земель.

Із 2001 року в Україні практично не здійснюють прогнозування, планування й організації раціонального використання та охорони земель на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях, не складають схеми землеустрою, не розробляють проекти землеустрою щодо впорядкування існуючих сільськогосподарських землеволодінь і землекористувань, а також їх угідь як інноваційно-інвестиційний процес.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблеми землевпорядного проектування в умовах реалізації земельної реформи висвітлюють спеціалісти аграрного спрямування. Серед них С.М. Волков, В.В. Горлачук, Г.Д. Гуцуляк, Д.С. Добряк, П.Г. Казьмір, Л.Я. Новаковський, П.М. Першин, М.Г. Ступень, А.Я. Сохнич, А.Г. Тихонов, А.М. Третяк та ін.

**Постановка завдання.** Завдання дослідження – дослідити стан та проблеми інноваційного розвитку землеустрою у період проведення земельної реформи в Україні.

**Виклад основного матеріалу.** У 2001 році Верховна Рада України прийняла новий Земельний кодекс України [1], а у 2003 – Закон України "Про землеустрій" [2]. Цими основоположними документами було визначено фундаментальні правові та організаційні основи діяльності у сфері землеустрою, спрямовані на регулювання відносин, які виникають між органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними і фізичними особами в процесі забезпечення сталого розвитку землекористування. Водночас реформування раніше існуючої системи землекористування, перерозподіл земель призвели до появи негативних явищ у землекористуванні.

У результаті часто поспішного й непорядкованого виділення значних площ земельних угідь із складу колишніх колективних господарств практично зруйнована раніше існуюча система організації території й використання земель, а переважаючим запровадженням із 2002 по 2009 рік (понад 80%) короткострокової оренди (до 5 років) земельних часток (паїв) – стабільність і компактність землекористування. Виникли черезсмузжя, викривлення і неправильне розміщення меж, спала ефективність використання земель. На території сільськогосподарських підприємств і фермерських господарств з'явилося багато інших землеволодінь і землекористувань. Залишилися несформованими обмеження у використанні земель та земельні сервітути, не виділені землі з особливим режимом використання [5].

Після Указу Президента України «Про заходи щодо прискореного реформування аграрного сектора економіки» від 3 грудня 1999 року практично не складають проекти землепорядкування для новостворених чи реструктуризованих сільськогосподарських підприємств, не розробляють схеми організації території сільської ради, хоча всі розуміють, що для економічного обґрунтування ефективності формування землекористування сільськогосподарських підприємств методом капіталізації доходу існує гостра потреба розробки системи сівозмін та складання схем чергування культур, упорядкування території угідь сівозмін [4].

Дані таблиці засвідчують, що в Україні за останні десять років значною мірою знизилась розробка науковомістких, екологічно безпечних і науково обґрунтованих проектів землеустрою, зокрема за період з 1991 по 2001 рік частка розроблених проектів землеустрою щодо створення нових і впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань сільськогосподарських підприємств, фермерських та селянських господарств становила 5,3% (85 177 шт.), а проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь – 0,05 % (130 шт.) від загальної кількості розробленої документації із землеустрою в Україні. Схем землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень було розроблено 0,05 % (851 шт.).

Ситуація, не в кращий бік, з розробки цих проектів змінилася в період з 2002 до 2008 року, частка розроблених проектів землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань сільськогосподарських підприємств, фермерських та селянських господарств становила 0,64% (17702 шт.), а проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, було розроблено менше ніж 0,01% (116 шт.), схем землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень – менше ніж 0,01% (201 шт.).

Фактично землепорядні роботи звелися до розробки проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок та технічної документації зі землеустрою, стосовно складання документів, які посвідчують право на земельну ділянку, за період з 1991 до 2001 року вони займали найбільшу частку розробленої документації зі землеустрою – 86,25%, а з 2002 до 2008 року – 88,96%.

Таблиця

Тенденції виконання землевпорядних робіт  
у розрізі видів землевпорядної документації\*

| Вид документації із<br>землеустрою  | Період з<br>01.01.1991 р. до<br>31.12.2001 р. |            | Період з<br>01.01.2002 р. до<br>2008 р. |            |
|---|---|------------|---|------------|
|   | кількіс<br>ть,<br>шт.                         | %          | кількіс<br>ть,<br>шт.                   | %          |
| Схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень   | 851   | 0,05       | 201                                     | 0,01       |
| Проекти землеустрою щодо встановлення і зміни меж амін.-терит. утворень   | 8314  | 0,52       | 3044                                    | 0,11       |
| Проекти землеустрою щодо організації встановлення меж територій ПЗФ та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення | 314   | 0,02       | 1791                                    | 0,06       |
| Проекти землеустрою щодо формування земель комунальної власності територіальних громад і проекти розмежування земель державної та комунальної власності населених пунктів   | 38  | -          | 965                                     | 0,03       |
| Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок   | 108120  | 6,76       | 276412                                  | 9,95       |
| Проекти землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань   | 85177   | 5,33       | 17702                                   | 0,64       |
| Проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь  | 130   | 0,01       | 116                                     | -          |
| Проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів  | 1501  | 0,09       | 123                                     | -          |
| Робочі проекти землеустрою  | 15204   | 0,95       | 6253                                    | 0,23       |
| Технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)   | 326961  | 20,45      | 559687                                  | 20,14      |
| Технічна документація із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку  | 105187<br>2                                   | 65,80      | 191221<br>4                             | 68,82      |
| <b>Загальна кількість розробленої документації із землеустрою в Україні</b>   | <b>159848<br/>2</b>                           | <b>100</b> | <b>277850<br/>8</b>                     | <b>100</b> |

\*Оперативна статистична звітність Державного комітету України із земельних ресурсів.

При цьому відсутність схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень стала основною причиною хаотичного перерозподілу земельних ресурсів,

недотримання узгодженості екологічних, економічних і соціальних інтересів суспільства, порушення екологічної збалансованості й стабільності довкілля й агроландшафтів.

Отже, можна констатувати, що визначені Законом України «Про землеустрій» його основні завдання: 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; 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; розробка системи заходів зі збереження й поліпшення природних ландшафтів, відновлення і підвищення родючості ґрунтів, рекультивації порушених земель і землювання малопродуктивних угідь, захисту земель від ерозії, підтоплення, висушення, зсувів, вторинного засолення і заболочення, ущільнення, забруднення промисловими відходами і хімічними речовинами та інших видів деградації, з консервації деградованих і малопродуктивних земель, попередження інших негативних явищ, які мають інноваційний характер, не виконуються. Однак саме інновації й інноваційний розвиток є тією рушійною силою, яка спроможна забезпечити капіталізацію земельних ресурсів в Україні і підвищити їх роль в економіці країни.

Змінити ситуацію можливо, впровадивши новий інноваційний розвиток землеустрою щодо перерозподілу земель та впорядкування землекористування, базовою основою якого повинно стати зонування земель з урахуванням розвитку продуктивних сил.

За допомогою виконання цих робіт здійснюватиметься розподіл земель у межах конкретних територій за їх категоріями та типами землекористування на підставі еколого-економічної придатності цих земель і суспільних потреб.

Виконавши ці роботи, ми отримаємо змогу визначити перспективи можливого використання конкретних земельних ділянок за тим чи іншим цільовим призначенням, встановлювати їх дійсну ринкову цінність та інвестиційну привабливість з точки зору попиту і пропозиції, і далі на цій основі визначити перспективи подальшого розвитку відповідних територій.

Маючи таку документацію, можна грамотно, відповідно до еколого-економічних чинників вирішувати, де краще розмістити бази відпочинку, а де будувати промислові підприємства, бізнес-структури, житлову та громадську забудову і т.д., щоб одночасно і зберегти родючі ґрунти, і землю використовувати ефективно, з найбільшою віддачею для суспільства. Фактично, за допомогою виконання цих робіт буде сформовано базову основу для грамотного перерозподілу земель через їх відведення, продаж, оренду чи інші трансакції [3].

Одночасно слід врахувати, що в сучасних умовах фінансування землевпорядних проектів змінилося. Тому проекти землеустрою стають

інвестиційними, які визначають найкращі шляхи нового підходу до економічного обґрунтування. Отже, назріла необхідність підвищення економічної та інвестиційної значущості землеустрою, зростання його агроекологічної, ландшафтно-екологічної й природоохоронної ролі.

Прийняття Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо збереження родючості ґрунтів» змусить землевласників і землекористувачів земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва використовувати їх відповідно до розроблених та затверджених в установленому порядку проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь.

**Висновки.** На сучасному етапі для подолання негативних наслідків земельної реформи слід надати землеустрою більш інноваційного спрямування в частині перерозподілу земель, впорядкування територій адміністративно-територіальних утворень та організації землекористування сільськогосподарських підприємств, еколого-економічного обґрунтування організації угідь і сівозмін. Завдання землевпорядної науки і практики – реформувати способи здійснення землеустрою через використання нових економіко-організаційних та технологічних можливостей для ефективнішого обґрунтування доцільного використання землі як капіталу.

#### **Бібліографічний список**

1. Земельний кодекс України : станом на 25 жовтня 2001 року № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3. – Ст. 27.
2. Про землеустрій : Закон України: станом на 22 травня 2003 року №858-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 36. – Ст. 282.
3. Бабміндра Д. Цивілізований ринок чи шахрайський дерибан земель? / Д. Бабміндра, Т. Єлефтеріаді // Землевпорядний вісник. – 2009. – № 2. – С. 28-32.
4. Богіра М. Повернення до проектів землеустрою – шлях до подолання проблем земельної реформи / М. Богіра, П. Казьмір // Землевпорядний вісник. – 2007. – № 6. – С. 25-27.
5. Третяк А. М. Землевпорядне проектування: впорядкування існуючих сільськогосподарських землеволодінь і землекористувань та їх угідь / А. М. Третяк, В. М. Другак, І. Г. Колганова. – К., 2007. – 246 с.

#### **Колганова И. Г. Состояние и проблемы инновационного развития землеустройства в период проведения земельной реформы в Украине**

В настоящее время назрела необходимость повышения экономической и инвестиционной значимости землеустройства, его агроэкологической, ландшафтно-экологической, природоохранной роли с помощью внедрения в производство инновационных проектов землеустройства.

**Ключевые слова:** инновационно-инвестиционный процесс, инновации, инновационное развитие, проекты землеустройства.

#### **Kolganova I. Status and development of innovative land management in the period of land reform in Ukraine**

In this time there is a need increase the economic importance of land management and investment, increase its agroecological, landscape and ecological and environmental role, through introduction of innovative land management projects.

**Key words:** investment and innovations processes, innovations, innovative development, land management projects.