

## СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКІ НАУКИ

**Севастьян А.С.**

*студент,*

*Коледж інформаційних технологій та землевпорядкування*

*Національного авіаційного університету*

*Науковий керівник: Шевченко О.І.*

*викладач-методист КІТЗ НАУ,*

*голова випускної комісії*

*«Геодезія, картографія та землеустрій»*

### ПРОБЛЕМИ ЗЕМЛЕУСТРОЮ УКРАЇНИ І СПОСОБИ ЇХ ВИРІШЕННЯ

Земля – це головний і особливий об’єкт суспільних відносин. Вона являється провідним ресурсом людського розвитку у будь-якій галузі, адже виступає не лише просторовим базисом, а й головним засобом виробництва, її важко переоцінити.

В сьогоденні невід’ємною частиною економічної реформи, яка була розпочата в Україні на початку дев’яностих років минулого століття і триває до сьогодні, стало реформування земельних відносин. В Україні ліквідовано монополію держави на земельну власність, відбувається поступова передача землі у власність громадянам та юридичним особам, які можуть отримати права власності на землю, згідно із законодавством. Але поряд з позитивними змінами яскраво проглядаються і негативні, при використанні землі без проектів призвело до низки кризових явищ економічного та екологічного характеру у землекористуванні.

Проблеми у сфері землеустрою виникли з різних причин і мають різну природу. На мою думку, варто виділити такі групи основних проблем землеустрою, незважаючи на те, що вони в якійсь мірі переплітаються:

- теоретико-методологічні проблеми;
- нормативно-правові проблеми;
- екологічні проблеми землекористування; техніко-технологічні проблеми;
- організаційно-виробничі проблеми та інші суміжні проблеми.

Аналізуючи теоретико-методологічні проблеми, то вони виникли у зв’язку з реформуванням у сфері земельних відносин і розпочалися без підготовленої теоретичної бази. Як слушно зазначають автори [3], об’єктивних передумов і можливостей розпочинати земельну реформу вже у перший рік існування незалежної держави не існувало. Земельна реформа лише проголошувалася складовою частиною економічної реформи. Тому що не відбувалися наукові обґрунтування економічних, екологічних, соціальних, науково-технічних, організаційних і державно-правових перетворень, а також не було забезпечення

фінансовими, матеріальними та кадровими ресурсами. Не були визначені реформаторські кроки, обсяги робіт та строки їх виконання.

В даний час існує гостра потреба вдосконалення структури землеустрою. До сьогодні не сформовані важелі управління землекористуванням та державного регулювання земельних відносин за допомогою розроблення єдиних стандартів та нормативів щодо використання земель. Також немає наукових прогнозів розвитку територій за ієрархією. Необхідно спрямувати зусилля на розробку наукової концепції консолідації земель. Цю функцію повинна взяти на себе держава, тобто вона повинна викупити сільськогосподарські угіддя у громадян з метою створення єдиного державного земельного фонду. А потім ці землі на конкурсній основі надавати в оренду, та виконувати жорсткий державний контроль.

Нормативно-правові проблеми землеустрою полягають у недосконалій законодавчій базі України щодо земель, нормативів та стандартів землекористування, індикаторів допустимих навантажень на територію та інше. В деяких нормативно-правових актах існують неузгодженості та суперечності. Юридичні аспекти процедури отримання документів права власності на землю дуже заплутані та виконуються протягом тривалого періоду.

Окремої уваги потребують питання формування ринку сільськогосподарських земель. Адже існування цього ринку призводить до розбазарювання земель за різними непрозорими схемами. У зв'язку з цим держава повинна проявляти ініціативу, приймати законодавчі акти, у яких є потреба, проводити контроль та здійснювати обмеження на операції, які відбуваються на даному ринку.

Основними причинами, які перешкоджають створенню ефективної моделі ринку земельних ресурсів в Україні є низька купівельна спроможність більшості населення країни, відсутність відповідної ринкової інфраструктури, ефективної системи ціноутворення на різні категорії земель, належно сформованої законодавчої та нормативно-правової бази, дієвого організаційно-правового механізму оформлення угод тощо.

Значної уваги потребують екологічні проблеми землекористування, тому що вони є наслідком багаторічної недосконалої політики щодо землекористування та ставлення споживачів до землі. На території України присутній екологічно розбалансований склад земель. Великої шкоди земельним ресурсам, особливо сільськогосподарським землям, завдає водна та вітрова ерозія ґрунтів, тому що є одним з найважливіших факторів зниження продуктивності земель, деградації агроландшафтів. Що ж до якісної характеристики земель держави, то спостерігаємо сталу тенденцію до погіршення стану, а саме: засоленість, солонцюватість, пере зволоженість та інше.

Інтенсивне використання сільськогосподарських земель сприяє зниженню родючості ґрунтів через їх переущільненість, втраті структури, водопроникності та аераційної здатності з екологічними наслідками.

Дані проблеми земельних ресурсів України вимагають від фахівців землевпорядних, екологічних, агрономічних, меліоративних та інших спеціальностей правильного підходу щодо організації використання земель.

Варто звернути увагу на те, що дотримання науково обґрунтованих технологій використання земель дає змогу знижувати екологічні ризики їх використання.

Техніко-технологічні проблеми землеустрою з'являється через слабку державну політику стосовно своєї території. Відбувається скорочення обсягів та зменшення кількості вишукувальних і проектних робіт із землеустрою. У цивілізованому світі порушується технологія геодезичних робіт видавання документів. Деякі роботи щодо землеустрою виконуються без прив'язки до державної геодезичної мережі. Також ускладнюються проблеми землеустрою через відсутність якісно нових картографічних матеріалів. Ні одним законодавчим документом не передбачено перелік мінімальних одноразових заходів землеустрою.

Що ж до організаційно-виробничих проблем землеустрою, то до них належать: недостатнє фінансове, кадрове та матеріально-технічне забезпечення землевпорядних робіт; не встановлені чіткі за ієрархічними рівнями джерела фінансування та не визначені індикатори їх результативності. Досі не визначені в натурі межі земель державної, комунальної та приватної власності, прибудинкових територій. Це дало б змогу збільшувати надходження до бюджетів різних рівнів та спрямовувати дані кошти на фінансування робіт із землеустрою. Дієвий держаний контроль за використанням та охороною земель належить до організаційно-управлінської функції. Хоча відповідна служба і створена, але суспільство не отримує адекватну реакцію на порушення земельного законодавства.

Існують також інші проблеми землеустрою, які можна назвати суміжними. Наприклад, не визначені місце і роль державного земельного кадастру як забезпечувальної інституції землеустрою. Не в повному обсязі виконується встановлений Земельним кодексом України перелік складових частин земельного кадастру та відповідних робіт за ними. Перш за все це відноситься до кадастрових знімань та функціонування державної земельної реєстраційної системи. Геодезичні дані кадастрових знімань під час видачі сертифікатів права власності та права користування землею не контролюються регіональними підрозділами Центру державних земель, а це призводить до помилок під час виконання цього виду робіт, різних накладок та розбіжностей у визначенні меж суміжних земельних ділянок. У майбутньому це сприятиме чисельним скаргам від власників цих земельних ділянок та судових позовів, а також доведеться виконувати знову кадастрово-знімальні роботи через те, що вони до цього були виконані неякісно.

Узагальнюючи вищезазначене, дані проблеми варто вирішувати такими способами:

- системний підхід повинен стати методологічною основою сучасного землеустрою, який орієнтований на:
  - вивчення складно сформованих об'єктів, їх внутрішніх та зовнішніх зв'язків;
  - необхідно надалі розвивати та удосконалювати законодавчу базу землеустрою;

- приймати закони, які будуть орієнтовані на ринкові економічні відносини;
- створення баз даних про земельні ресурси з інтеграцією в Національну інфраструктуру геопросторових даних з подальшим використанням інформаційних ресурсів під час здійснення землеустрою.

#### **Список використаних джерел:**

1. Закон України «Про землеустрій» // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 36. – С. 282.
2. Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3, 4. – С. 27.
3. Земельні відносини в Україні: зб. інформ.-аналіт. матеріалів (1991-2010 роки) / В. П. Горбулін, Л. Д. Греков, А. Д. Рорченко та ін.; за заг. ред. В. П. Горбуліна. – 2-ге вид., переробл. і допов. – К.: Істина, 2010. – 136 С.
4. Семеряк Ю. А., Москва М. Г., Далик В. П. // Ринок сільськогосподарських земель в Україні: особливості формування та розвитку. [Електронний ресурс]. – [http://www.rusnauka.com/31\\_PRNT\\_2010/Economics/73310.doc.htm](http://www.rusnauka.com/31_PRNT_2010/Economics/73310.doc.htm)