

УДК 630.1

Володимир Тишковець, Володимир Опара

СИСТЕМА УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ ЯК БАЗИСНА СКЛАДОВА СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНОЇ ГЕОГРАФІЇ

Розкрито зміст системи управління земельними ресурсами як базисної складової соціально-економічної географії. Надана детальна характеристика соціально-економічних територіальних угруповань як основи системи управління земельними ресурсами. Проаналізовані основні принципи, методи і напрями діяльності системи управління державних органів земельних ресурсів України, спрямовані на удосконалення механізмів управління земельними ресурсами, регулювання питань щодо розпорядження територіями державної та комунальної власності, впровадження в межах державного земельного кадастру системи реєстрації землеволодінь та землекористувань.

Ключові слова: управління земельними ресурсами, землеустрій, земельна ділянка, земельний кадастр, землі сільськогосподарського призначення, землеволодіння, землекористування.

Владимир Тышковец, Владимир Опара. СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ КАК БАЗИСНАЯ СОСТАВЛЯЮЩАЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ГЕОГРАФИИ Раскрыто содержание системы управления земельными ресурсами как базисной составляющей социально-экономической географии. Дана детальная характеристика социально-экономических территориальных группировок как основы системы управления земельными ресурсами. Проанализированы основные принципы, методы и направления деятельности системы управления государственных органов земельных ресурсов Украины, направленные на усовершенствование механизмов управления земельными ресурсами, регулирование вопросов распоряжения территориями государственной и коммунальной собственности, внедрение в рамках государственного земельного кадастра системы регистрации землевладений и землепользований.

Ключевые слова: управление земельными ресурсами, землеустройство, земельный участок, земельный кадастр, земли сельскохозяйственного назначения, землевладения, землепользования.

Volodymyr Tyshkovets, Volodymyr Opara. LAND RESOURCES MANAGEMENT SYSTEM AS BASIC CONSTRAINT OF SOCIO-ECONOMICAL GEOGRAPHY. The content of land resources management system as basic constraint of socio-economical geography has been shown. The detailed characteristic of socio-economical territorial groups as fundamental of land resources management system has been presented. The main principles, methods and directions of activity of land resources state establishments management system of Ukraine, directed to land resources management mechanisms maintenance, regulation of questions of state and communal ownership management, providing of land ownership and land use registration system in the frames of state land cadastre.

Key words: land resources management, land planning, land plot, land cadastre, agricultural lands, land ownership, land use.

Оскільки для соціально-економічної географії України об'єктом вивчення є населення, природа і господарство в межах території держави, а предметом – територіальна організація суспільства (особливості і закономірності розміщення населення й господарства) і в результаті географічного поділу та інтеграції праці, тісних взаємозв'язків між природою, населенням, господарством виникають їхні територіальні поєднання - соціально-економічні комплекси, або системи, то вони поступово ускладнюються і дуже важливо їх вивчати, щоб вміти ними керувати. Це і є основним завданням соціально-економічної географії. Тобто на сучасному етапі її розглядають як науку про процеси формування, розвитку і функціонування соціально-економіко-географічних (соціально-економічних) систем та управління ними.

Соціально-економічні системи бувають різного рівня. Такою системою можна вважати Українську державу, а також окремі її частини - області, райони, населені пункти, землеволодіння (землекористування). Отже, завданням соціально-економічної географії України як науки є дослідження природних та суспільно-географічних умов розвитку і розміщення господарства, населення; розробка рекомендацій щодо вдосконалення територіальної організації всіх сфер життя країни.

Земельні ресурси України складають національне багатство нашої країни згідно

Конституції і є просторовим базисом розміщення всіх засобів виробництва, одночасно являючи собою головний засіб виробництва в сільському господарстві. Суспільство на протязі всього свого існування і розвитку нерозривно було пов'язане з земельними ресурсами як з природно-виробничо-просторовим базисом економічних стосунків людства. Тому система управління земельними ресурсами є базисною складовою соціально-економічної географії.

За останні роки в Україні пройдено складний шлях від інвентаризації та перерозподілу державних земель до реформування земельних відносин, реструктуризації на засадах приватної власності на землю. В результаті змінилися умови, що визначають форму і зміст землевпорядних дій: ліквідована монополія державної власності на землю, а процес реформування охопив землекористування в усіх галузях економіки і суспільного життя. Нова система земельних відносин забезпечує рівність прав власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад і держави відповідно до Конституції України. Найважливішим при цьому є юридичне закріплення прав на землю – забезпечення видачі селянам державних актів на право власності на землю. Поява ефективного власника землі, поєднання земельних відносин із фінансовими та розвиток на цій основі інвестиційно-інноваційних процесів сприятимуть значно кращому використанню територіально-земельного потенціалу України.

Розмаїття властивостей землі, природно-

географічних та економічних особливостей, що визначають характер її використання, обумовлюють необхідність класифікації, розподілу земель за різними ознаками; наприклад, за видами угідь і агроландшафтів, за категоріями землекористувачів, за якістю тощо. Такий розподіл дає загальне уявлення про земельний фонд України, під яким розуміється вся територія країни. Наприклад, як природний об'єкт земельний фонд характеризується родючістю ґрунтів, лісовкритістю, водовкритістю, вмістом корисних копалин тощо; як соціально-економічний об'єкт - формою власності на землю, суб'єктами володіння, користування, розпорядження нею відповідно.

В процесі функціонування виробничих відносин відбувається їх регулювання з боку владних органів, а також на господарському рівні. Земельні відносини як складова виробничих відносин посідають особливе місце в суспільному виробництві і потребують цілеспрямованої координації дій, адекватних формам власності на землю, формам господарювання на ній та способам використання територіально-просторового базису (землі) у всіх галузях економіки. Виходячи з цього, використання територій, а в широкому розумінні - земельних ресурсів, потребує цілеспрямованого управління. Загалом під управлінням розуміють свідомий цілеспрямований вплив на керований об'єкт для організації і координації його діяльності в процесі виробництва для досягнення кінцевої мети при найменших витратах.

Управління земельними ресурсами як і управління людьми визначається характером суспільного типу земельних відносин. Тобто воно відображає потреби певного типу суспільства. Отже, управління земельними ресурсами слід розглядати як систему взаємопов'язаних правових, техніко - економічних, організаційно - господарських заходів держави, спрямованих на регулювання земельних відносин, організацію раціонального і ефективного, еколого-безпечного використання і охорони земель в інтересах всього суспільства. Ці заходи включають вивчення і картографування земельних ресурсів, ведення державного земельного кадастру, проведення грошової оцінки земель та землевпорядкування, здійснення комплексу земельноохоронних робіт і державного контролю за використанням земель та їх моніторингу, а також справедливе вирішення земельних спорів.

У сфері управління земельними ресурсами в Україні відбувається процес формування правової бази сталих земельних відносин, механізмів ринкового регулювання цих відносин, конкретизуються повноваження щодо здійснення державного контролю за використанням та охороною ландшафтів. Нового поштовху надано розвитку земельного законодавства, що усуває серйозні перешкоди на шляху розвитку всіх галузей економіки, подальшого зростання добробуту громадян України.

Тому основні напрями діяльності системи державних органів земельних ресурсів України спрямовані на вдосконалення механізмів державного управління земельними ресурсами, розвиток

відносин права власності на землю, регулювання питань щодо розпорядження територіями державної та комунальної власності, проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, впровадження в межах державного земельного кадастру реєстрації землеволодіння та землекористування, об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельних ділянках, договорів оренди земельних ділянок і ведення відповідних реєстрів. Необхідно вдосконалення державної інспекції з контролю за використанням та охороною земель, налаштувати її на ефективну співпрацю з органами виконавчої влади, місцевого самоврядування і прокуратури. Слід активніше продовжувати законотворчий процес, переглянути раніше прийняті нормативно-правові акти з метою приведення їх у відповідність з новим Земельним кодексом України та сучасними вимогами щодо подальшого розвитку земельних відносин та ефективного використання територій.

Управління земельними ресурсами є комплексна справа держави в регулюванні розвитку та існуванні сталих земельних відношень на її території у відповідних адміністративно-територіальних одиницях різних рівнів.

Система управління земельними ресурсами передбачає науково - методичне обґрунтування основних напрямків поєднання державного та ринкового управління земельними ресурсами.

Науково - методичне обґрунтування системи управління передбачає розвиток наукових досліджень, методики їх впровадження у виробництво. Управління земельними ресурсами включає ті функції, які пов'язані з регулюванням розвитку і використанням земельних ресурсів територій, із збором доходів від землі (в процесі її оподаткування, використання, продажу земельних ділянок, здачі в оренду і т.п.) і вирішенням конфліктів щодо власності на землю та її використання. Це стосується всіх земель, незалежно у чийй власності вони знаходяться, і включає перерозподіл земельних ресурсів; освоєння та поліпшення земель; землевпорядкування територій; оцінку вартості та якості земель; моніторинг та контроль за землекористуванням і управлінням ним; реєстрацію землі та управління інфраструктурою. Також це процес збору і розповсюдження інформації про право власності на землю, вартість і використання землі та пов'язаних з нею природних ресурсів. Такий процес передбачає землевпорядну діяльність і забезпечення відповідною інформацією обігу земельних ділянок різних адміністративно-територіальних утворень.

Землевпорядкування є надійним важелем держави у системі управління земельними ресурсами з питань формування та удосконалення території. Саме воно визначає особливості формування території землекористування, його розміру та організації виробництва.

Управління земельними ресурсами включає функції грошової оцінки і перерозподілу земель в процесі земельної реформи, забезпечення гарантій держави на право власності та право користування землею, вирішення конфліктів щодо права власності та меж земельних ділянок, освоєння та поліпшення

земель, землевпорядкування територій, здійснення відповідної плати за використання земельних територій. Система управління земельними ресурсами – це реалізація політичного курсу держави щодо реформування земельних відносин, компетенція органів, яким надано право розпорядження землею на певній території та контролю за охороною земель, забезпечення відповідно до законодавства процесу надання та вилучення земельних ділянок, здійснення природоохоронних заходів; збір, систематизація та надання земельно-кадастрової інформації з грошової оцінки та правового режиму земель, кількості та якості земель, відповідних вартісних показників.

Отже, управління земельними ресурсами неможливо без одного із важливих і дорогих ресурсів – інформації про територіальні земельні ресурси, яку необхідно ефективно використовувати для одержання максимальних потенційних вигод.

Управління інформацією про земельні ресурси, землевласників та землекористувачів передбачає:

- визначення потреби держави, організацій, підприємств, установ та громадян у земельно-кадастровій інформації, її обсягах, змісті і достовірності;
- аналіз запитів та попиту на ту чи іншу інформацію;
- визначення або уточнення пріоритетних напрямів реформування земельних відносин і завдання державних органів земельних ресурсів щодо отримання необхідної інформації про землю, власників

землі та землекористувачів;

- оцінку та запровадження нових механізмів і методів отримання або створення інформації про територію, власників землі та землекористувачів, забезпечення і збереження конфіденційності відповідно до вимог чинного законодавства;

- запровадження автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру і автоматизованої системи реєстрації земельних ділянок та права власності на них, що дасть змогу створити земельно-інформаційну систему, яка має стати важливим, якщо не головним, аргументом для прийняття адміністративних, правових, економічних рішень, а також базисом для планування і розвитку територій.

Оскільки земельний кадастр є інформаційною основою управління територіями, то усі його складові дуже важливі для досягнення раціональності та ефективності при їх використанні. Без результатів грошової оцінки земель, кадастрових зйомок територій, обліку кількості та якості земель, зонування та реєстрації не можливе досягнення завдань управління територіями.

Ефективне використання територій для країни - це запорука її безпеки, стабільності та процвітання. Але, із-за відсутності стратегії розвитку в Україні є багато неузгоджених питань щодо використання територій.

Ми пропонуємо загальну модель системи управління земельними ресурсами територій (рис. 1).

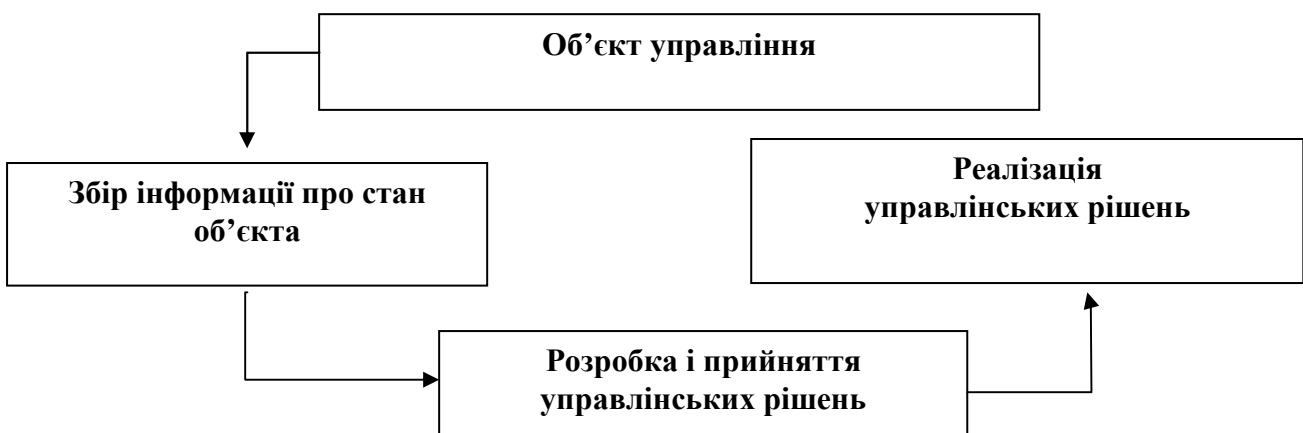


Рис.1. Модель управління земельними ресурсами територій

Вивчення системи управління територіями передбачає удосконалення планово – картографічної основи (системи ГІС). Система ГІС передбачає створення відповідних аспектів управління територіями.

Інженерно-територіальний аспект встановлює межі, координати, зміст та характер віднесення даної території до трьох основних напрямків (адміністративний поділ, цільове використання, облік земель).

Даний аспект, окрім загальних даних в межах трьох структур має задачу створення нових землекористувачів та землеволодінь. На основі меж адміністративного поділу держави та системи цільового використання територій для забезпечення формування землекористувачів, землеволодінь та інших форму-

вань держави в системі управління встановлені чотири рівня управління:

- державний;
- регіональний;
- базовий;
- локальний.

Початковою одиницею такого формування являється земельна ділянка.

На основі вказаної структури для спрощення та механізації управління процесів створюється єдина загальнодержавна кодова система управління земельними ділянками, відповідними територіальними формуваннями та адміністративною структурою. Кодова система в основі свого проведення має сис-

теми ГІС та систему АЗІС.

Політично-правовий аспект управління територіями пов'язаний з проведенням на території держави різного роду політичних реформ, які визначають права та обов'язки суб'єкта земельних відносин та встановлює процедуру встановлення суб'єкта.

Основним законодавчим положенням в системі політичного управління (суб'єкта та об'єкта) встановлюється основним законом держави та відповідними підзаконними актами. Виходячи з взаємодії та взаємної згоди законів та підзаконних актів політичний аспект включає в себе наступні основні питання:

1) встановлення державних органів управління територіями, які мають право на політичну систему управління;

2) на основі системи народовладдя встановлюються наступні положення:

- наявність в адміністративних структурах управління форм власності на землю;

- наявність суб'єкта та системи розподілення розвитку цього положення політичним аспектом управління;

- цілісність правового управління територіями та нерухомістю, яка розташована на них (земельно - майнові відносини).

3) аналіз цих вищевказаних питань запроваджує складання моделей управління з урахуванням місця положення, якості, складання балансової оцінки землі, збереження або зміни форм власності на землю.

На основі політичного аспекту управління при встановленні форм власності на земельну ділянку основним питанням являється вид користування: постійне або тимчасове (орендне).

Види користування в системі управління в залежності від суб'єкта управління можуть бути вирішені на різних рівнях управління через законодавчі органи або ринкові відносини. Вид користування, встановлений на територіальну одиницю, пов'язаний із складанням моделей тривимірного аналізу. Модель тривимірного аналізу дає текстову, графічну, розрахункову частину природних умов тієї земельної ділянки, яка включена в нову систему програмного управління та пов'язана з формами власності та видами користування.

Система форм власності, видів користування певними територіями встановлює політичний напрямок подальшого розвитку земельно – майнових відносин, а саме ринкових відносин.

Соціально-економічний аспект управління територіями встановлюється Конституцією України, де вказано, що земля є власністю народу та кожний громадянин має право на долю цієї землі. Даний аспект вирішує наступні питання:

- землезабезпеченість за різним цільовим, функціональним використанням, за різним ступенем густоти населення;

- систему розселення та створення нових населених пунктів та умов їх формування;

- регулювання системи оцінки і плати за землю та системи ринкових відносин;

- системи вводу субсидій, дотацій, іпотеки, кредиту та інших основ;

- розміру компенсації за зміну цільового використання земельних територій.

На основі вказаних питань соціально-економічна система управління територіями встановлює рівні відповідальності за проведення системи управління, виходячи з поставлених задач та механізму даної системи.

Технологічний аспект управління територіями заснований на вирішенні наступних важливих питань:

- визначення природно-кліматичних та природно-економічних територіальних зон;

- розмір витрат на технологію;

- індустріалізація, яка заснована на запровадженні новітньої техніки.

Екологічний аспект управління територіями пов'язаний з вирішенням питань про передачу через систему державного управління чи через ринкові відносини земельних ділянок певних територій із збереженням якості об'єкта. В системі управління вирішується проблема зупинення цільового використання територій шляхом консервації або зміни категорії землі.

На основі названих аспектів управління повинна складатися єдина кодова система управління по відповідним рівням, тобто кожен рівень передбачає відповідні програмні функції управління.

Функції управління мають 5 основних положень:

- планування системи управління на рівні держави і адміністративних структур, тобто рівнів проведення управління;

- організацію системи управління в державі в цілому і на відповідних територіально-просторових рівнях;

- координація системи управління на різних просторових рівнях і їх взаємозв'язок; тобто вирішення питань кожного рівня не повинно порушувати вирішення питання попереднього або послідовного рівня;

- регулювання управління територіями на рівні створеної законодавчої бази та соціальних, екологічних та інших умов;

- державний контроль за системою регулювання на відповідних територіальних рівнях та участь в них основних структур управління.

При розробці цих функціональних напрямків був врахований досвід зарубіжних країн у питаннях управління територіями.

Вивчаючи досвід на різних етапах управління територіями з різними формами власності на землю, з різними земельними відносинами слід мати відомості і про зарубіжний досвід проведення цих робіт, де найбільшу увагу в управлінні приділяли територіям із розташованими землями сільськогосподарського призначення. Досвід зарубіжних країн можна розглядати як досвід управління агроландшафтами.

Земля в зарубіжному трактуванні - об'єкт складніший, ніж в Україні. Це і ґрунт, і територія розміщення продуктивних сил, і надра, і навіть простір над нею і під нею. Зарубіжне юридичне розуміння земельної ділянки є тримірним. Розміщення її ви-

значається реальними і уявними точками, які встановлені стосовно до земної поверхні.

Із аналізу земельної політики розвинених країн світу витікає декілька висновків, які можна застосувати в Україні.

Перший зводиться до того, що, усвідомлюючи наслідки реформування земельних відносин, наприклад в Румунії, змінилась політика їх формування в напрямку кооперативних територіальних землеволодінь.

В Болгарії зупинились на варіанті існування трьох форм власності на землю: державна, громад і громадян. У більшості колишніх соціалістичних країн збережено значні обмеження на використання одержаної у приватну власність землі, лімітовано максимальні і мінімальні розміри приватизованих ділянок, не розширено продаж землі іноземним громадянам, території державних сільськогосподарських підприємств передано їм на умовах довгострокової оренди.

Питання про форми власності на землю по – різному вирішуються і в країнах сталої капіталістичної орієнтації.

Другий висновок полягає у розумінні переваг великого (відносно великого) колективного аграрного виробництва, яке вимагає відповідних земельних територій.

Третій висновок в тому, що головне питання для них - не яка форма власності на землю, а які права і обов'язки землевласників і землекористувачів.

Не випадково, що східноєвропейські країни, колишні члени РЕВ, які раніше України приступили до приватизації землі, дійшли висновку про необхідність коригування своїх земельних реформ.

Бурхлива приватизація в цих країнах швидко змінилась на обережні підходи до трансформації форм власності. І для цього були вагомі причини.

Наприклад, в Румунії масова приватизація земельних територій призвела до ліквідації великих площ виноградників, руйнування на приватизованих землях господарських будівель, скорочення поголів'я худоби.

Сьогодні ставлення до сільськогосподарських земель як товару змінилось. Наприклад, у Швеції землю можуть купити особи, які ведуть сільськогосподарське виробництво і мають необхідну підготовку.

Фермерська система США зароджувалась і складалась у принципово інших історичних, економічних і географічних умовах. Фермерство Америки сформувалось не в ході економічної реформи, подібно тієї, що здійснюється зараз в Україні, а в процесі тривалого розвитку. Території американських земель були відкриті для прибулих з-за океану людей, які шукали щастя на нових місцях. Вони самі визначали (межували) собі земельні масиви і влаштовували на них свої господарства. Саме Америка і визначила фермерський тип сільського господарства.

У ФРН, наприклад, заборонено дроблення селянських господарств і їх територій при зміні власників, в т.ч. спадкоємців. Передбачено державний контроль за угодами щодо відчуження земельних ділянок, стимулювання якості земельних угідь, пере-

вагу інтересів орендаря перед особою, яка здає землю в оренду.

В західній частині Німеччини селянські господарства мають середню площу біля 18 га, у східних – 90 га, а сільськогосподарські підприємства – в межах 1000 – 1700 га. Такі господарства бажаніші порівняно з дрібними сімейними, що підтверджується зростанням в останні роки продуктивності праці в рослинництві великих господарств східних територій.

Основу сільського господарства Фінляндії складають сімейні ферми із середнім розміром 12 га. Тут, як і в інших країнах, середні розміри теж збільшуються. Аналогічні процеси відбуваються і в Норвегії.

Використання оренди стає для багатьох країн переважним і тим самим скорочує ринок землі як об'єкта власності. Китай висунув орендні відносини як основні, зберігши на земельні ресурси, як національне надбання, власність народу в особі держави, але надав колективним і індивідуальним орендарям всю повноту прав, необхідну для організації ефективного використання землі. У законодавстві багатьох країн досить чітко простежуються тенденції посилення державного регулювання земельних відносин, в першу чергу відносин земельної власності.

Одним із важливих методів державного регулювання земельних відносин, як і управління територіями в зарубіжних країнах, є планування їх використання. У різних країнах воно має різну назву: у Великобританії – "Планування міської і сільської території", у Німеччині – "Упорядкування території", у Франції – "Облаштування території", в США – "Зонування".

Процес територіального планування земель в зарубіжних країнах адекватний виділенню категорії земель за цільовим призначенням і видами функціонального використання в Україні. Використання землі в багатьох країнах всіма власниками відбувається в чіткій відповідності до правових режимів зон, хоча і регулюється по-різному. В Шотландії, наприклад, власнику, який порушив його, залишається земля, яка може бути від нього вилучена в примусовому порядку. В США при порушенні цього порядку діє система штрафів.

У законодавстві багатьох країн є спеціальні норми, які зобов'язують землевласників використовувати території найраціональніше. Цивільний кодекс Франції передбачає можливість вилучення земельних ділянок (з виплатою їх вартості) у власників, які не обробляють їх чи допустили зниження родючих властивостей, або нанесли своїм використанням цієї землі збитки суспільним інтересам.

В Іспанії закон 1953 року про охорону і поліпшення сільськогосподарських угідь зобов'язує власників застосовувати агротехнічні прийоми відповідно до норм, визначених міністерством землеробства.

Все це свідчить, що право власника на землю законодавче піддається суттєвому регулюванню, в тому числі і обмеженню.

Державне втручання в права розпорядження землею відбувається, в основному, встановленням

порядку продажу і оренди земельних територій, а також їх успадкування.

Заходи, які використовуються в США для регулювання земельних відносин і зорієнтовані на створення умов для екологічно здорового і економічно ефективного використання територій, можна поділити на чотири типи:

- система регулювання відносин щодо земельної власності;
- правила і вказівки щодо режиму використання земель;
- процедури управління громадськими землями;
- процедури, які гарантують виконання правил і вказівок щодо використання землі.

Органами, які регулюють земельні угоди, в різних країнах виступають різні структури. В ФРН і США – це земельні департаменти міністерства внутрішніх справ, Австралії – бюро землі реєстрації, яке діє в складі Департаменту по землекористуванню і землеустрою, Шотландії – самостійне бюро земельної реєстрації, Швеції – національна земельна служба.

Вивчаючи досвід вчених України стосовно реформування земельних відносин і створення системи управління, починаючи з 1991 року, а також на основі викладених положень науково – методичного обґрунтування встановлення аспектів управління та відповідних функцій управління з урахуванням зарубіжного досвіду на території України створюється система управління земельними ресурсами як базисна складова соціально-економічної географії.

В основі системи управління земельними ресурсами знаходиться землеустрій - сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональну організацію території адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом соціально-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил.

Мета землеустрою — забезпечення раціонального використання та охорони земель, створення сприятливого екологічного середовища і поліпшення природних ландшафтів.

Землеустрій визначає соціально-економічні та екологічні заходи, спрямовані на регулювання земельних відносин і раціональну організацію території адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил.

Завдання землеустрою як наукової дисципліни - визначення та врегулювання правових, екологічних, соціальних і економічних засад при здійсненні землепорядної діяльності й спрямування його на забезпечення раціонального, економічно збалансованого використання земель, створення сприятливого, екологічно безпечного довкілля та поліпшення ландшафтів.

Землеустрій виконує технологічну функцію, виходячи з конкретних ландшафтних умов щодо спеціалізації сільськогосподарського виробництва, способів використання сільськогосподарських угідь

власниками землі та землекористувачами.

За допомогою процедур землепорядкування визначаються організаційно-правові, економічні та соціальні основи створення раціональних за розмірами землеволодінь і землекористувань товарних сільськогосподарських підприємств.

В інших галузях господарства функція землеустрою зводиться до обґрунтування ефективності використання земельних ділянок при розробці проектів забудови території.

Основні завдання землеустрою полягають у цілеспрямованій діяльності органів законодавчої та виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій, об'єднань громадян при створенні нових і впорядкуванні існуючих об'єктів землеустрою, встановленні меж на місцевості, плануванні й організації раціонального використання земель та їх охорони .

Землеустрій спрямований на регулювання відносин у сфері охорони й ефективного та раціонального використання земель, відтворення їхньої родючості й інших корисних властивостей, збереження екологічних функцій ґрунтового покриву з метою ефективного розв'язання завдань продовольчої та екологічної безпеки життєдіяльності суспільства, забезпечення сталого соціально-економічного розвитку України.

Сьогодні система управління земельними ресурсами в Україні повинна розвиватись в напрямку:

- удосконалення системи територіально – адміністративного поділу земель держави, тобто формування адміністративно-територіальних утворень районів та сільських рад, визначення меж населених пунктів та створення єдиної державної системи автоматизованої системи управління на базі економіко-математичного моделювання;

- покращення та економічного обґрунтування цільового використання землі в ринкових умовах, не допущення зміни цільового призначення земельних ділянок;

- визначення на території адміністративних одиниць системи функціонального призначення землі, особливо в межах населених пунктів, де відсутня система такого розподілу і потребується отримання плати за функціональне призначення землі в кожному населеному пункті.

Землі сільськогосподарського призначення є «золотим» фондом держави. Це вони формують продовольчу безпеку країни, дають сировину для промисловості. Тому до системи управління цими землями цілком резонно ставляться високі вимоги. Всі землі сільськогосподарського призначення слід розглядати як суму площ сільськогосподарських угідь (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги) та несільськогосподарських угідь (господарські шляхи, прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що відносяться до земель лісового фонду, землі під господарськими будівлями і дворами, землі тимчасової консервації).

Управляючи землями сільськогосподарського призначення потрібно виходити з того, що, згідно з чинним законодавством, ці землі передаються у власність та надаються для ко-

ристування:

- громадянам – для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, для організації товарного сільськогосподарського виробництва;
- сільськогосподарським підприємствам – для організації товарного сільськогосподарського виробництва;
- сільськогосподарським науково-дослідним установам та навчальним закладам, сільськогосподарським професійно-технічним училищам та загальноосвітнім школам – для дослідницьких і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду, для ведення сільського господарства;
- несільськогосподарським підприємствам, установам, організаціям, релігійним організаціям і об'єднанням громадян – для ведення підсобного сільського господарства.

Така концепція використання земель сільськогосподарського призначення відповідає державній політиці, оскільки створення різних форм власності на землі має за мету забезпечити розвиток економіки країни, її стабільність і безпеку. Якщо цього не буде досягнуто, то Україна, попавши у продовольчу залежність від інших країн, автоматично попаде в економічну і політичну залежність. Саме тому система управління земельними ресурсами сільськогосподарського призначення є складовою земельної політики в умовах здійснення аграрної реформи.

Проте управління цими землями може здійснюватись тільки тоді, коли будуть встановлені межі земельних ділянок в натурі з наступною державною реєстрацією земельної ділянки та отримання державного акта на право власності або користування землею. Іншими словами: щоб управляти земельними ділянками, потрібно мати сам об'єкт управління, який підтверджується наявністю державного акта.

При цьому потрібно зазначити, що державна політика управління земельними ресурсами базується на двох групах аргументів. Перша з них пов'язана з правами власників земельних ділянок, які можуть залучати або відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу тощо. Власники та землекористувачі мають право власності на виробле-

ну сільськогосподарську продукцію та право на використання у встановленому порядку корисних копалин, торфу, водних об'єктів, тощо над і під поверхнею земельної ділянки.

Друга група передбачає обов'язки землевласників та землекористувачів, зміст яких полягає в наступному:

- використання землі за призначенням;
- дотримання вимог законодавства про охорону земель;
- своєчасна сплата земельного податку;
- збереження добросусідських відносин;
- своєчасна подача відповідним органам виконавчої влади даних про стан і використання земель;
- збереження геодезичних знаків.

Крім того, власники повинні з розумінням відноситись до проблем сервітутів.

В умовах реформування земельних відносин, основою яких є форма власності на землю, можуть мати місце порушення права власності чи права користування на землю суб'єктами господарювання. Це може привести до загального незадоволення суспільства, в результаті чого може виникнути блокування процесу ринкових перетворень в аграрному секторі економіки. Отже, держава повинна забезпечити рівні умови захисту права власності на землю.

У рамках системи управління земельними ресурсами сільськогосподарського призначення потрібно знайти відповідь на питання про право обмеженого користування чужими земельними ділянками, яке встановлюється для однієї або декількох осіб. У такому випадку встановлюється приватний сервітут. Якщо ж земельною ділянкою користується необмежене коло осіб, то в такому випадку встановлюється публічний сервітут.

Отже, урахування вищезгаданих соціально-економічних особливостей управління територіями держави дозволить забезпечити високу ефективність їх використання.

Удосконалення системи управління земельними ресурсами як базисної складової соціально-економічної географії в умовах ринкової економіки дозволяє здійснювати сталий розвиток системи прогнозування та використання територіального простору країни.

Список використаних джерел:

1. *Адміністративне право України. Академічний курс: Підруч.: У двох томах: Том 1. Загальна частина / Ред. колегія: В.Б.Авер'янов (голова).* — К.: Видавництво «Юридична думка», 2011. - 584 с.
2. *Дороги О.С. Управління земельними ресурсами на регіональному рівні.* - К.: ТОВ ЦЗРУ, 2008. - 240 с.
3. *Лавейкін М. І. Реформування системи землекористування в Україні.* - К.: РВПС України НАН України, 2009. - 376 с.
4. *Сохнич А.Я. Проблеми використання і охорони земель в умовах ринкової економіки. Монографія.* - Львів: НВФ "Українські технології", 2009. - 252 с.