

«ЗАКОНОДАВЧЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗЕМЛЕУСТРОЮ В УКРАЇНІ»

Зінаїда БІЛОШКУРСЬКА

*кандидат юридичних наук, доцент,
Уманський національний університет.*

Умань. Україна.

Земля – це ресурс, без якого неможливе життя на нашій планеті, тому бережливе ставлення до землі неocenенне для нинішнього та майбутніх поколінь. З моменту зародження людства земельні відносини відігравали важливу роль у процесі еволюції суспільства. Тому на всіх етапах розвитку соціально-економічних відносин питання земельних відносин викликали інтерес. Не виключенням є і питання землеустрою.

Землеустрій виконує як землеохоронні, так і соціально-економічні цілі. Його завдання полягає у забезпеченні охорони земельних ресурсів об'єкта навколишнього природного середовища, створення сприятливого екологічного середовища та формування раціональної системи використання земель як засобу виробництва й операційного базису для розселення людей та виробничої інфраструктури. Також землеустрій виконує важливі функції організації раціонального використання земельних ресурсів, їхньої охорони та захисту ґрунтів незалежно від цільового призначення земель, водночас є однією з функцій державного управління у сфері землекористування і поширюється на землі всіх форм власності.

Основними законодавчими актами, за допомогою яких здійснюють законодавче забезпечення землеустрою є такі: Конституція України, Земельний кодекс України, Кодекс України про надра, Лісовий кодекс України, Водний кодекс України, Закони «Про землеустрій», «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність», «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», «Про охорону земель», «Про охорону навколишнього природного середовища», «Про розмежування земель державної та комунальної власності», «Про Державний земельний

кадастр», «Про державний контроль за використанням та охороною земель», «Про пестициди і агрохімікати», «Про стандартизацію» тощо.

Стаття 181 Земельного кодексу України і ст. 1 Закону України «Про землеустрій» законодавчо визначають землеустрій як «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»[1,2]. Фактично, таке визначення ототожнює землеустрій із регулюванням земельних відносин, воно не відповідає існуючим правилам про землеустрій, будучи, на наш погляд, надто широким. Цілий спектр різних визначень землеустрою пропонується у спеціальній літературі.

Землеустрій визначається як:

- «соціально-економічний процес цілеспрямованої організації території і засобів виробництва, нерозривно пов'язаний із землею, який відбувається під впливом розвитку продуктивних сил і виробничих відносин» [3. с.5];

- «стан певного територіального устрою визначеної частини просторового базису, що створюється в результаті формування земельних об'єктів»; «землевпорядкування - територіально-функціональне планування землекористування сформованих земельних об'єктів» [4. с.34];

- «цілісна система взаємопов'язаних (організаційних, правових, організаційно-господарських, інженерно-технічних, еколого-економічних і соціальних) заходів і дій, спрямованих в кінцевому результаті на зміну або вдосконалення існуючого порядку і змісту використання або володіння землею. Він здійснюється з метою організації раціонального та найбільш ефективного використання землі (земельної власності) як в інтересах окремої людини, так і групи людей та суспільства в цілому» [5. с.7] та ін.

На наш погляд, при формулюванні визначення землеустрою потрібно виходити із того, що дане поняття на сьогодні несе певне смислове

навантаження, яке обумовлюється не стільки законодавчою дефініцією, скільки законодавчо визначеним змістом землеустрою (ст. 184 ЗКУ), що включає:

а) встановлення (відновлення) на місцевості меж адміністративно-територіальних утворень, землеволодінь і землекористувань;

б) розробку загальнодержавної і регіональних програм використання та охорони земель;

в) складання схем землеустрою, розроблення техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель відповідних адміністративно-територіальних утворень;

г) обґрунтування встановлення меж територій з особливими природоохоронними, рекреаційними і заповідними режимами;

г) складання проектів впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та створення нових;

д) складання проектів відведення земельних ділянок;

е) встановлення в натурі (на місцевості) меж земельних ділянок;

є) підготовку документів, що посвідчують право власності або право користування землею, у випадках, передбачених законом;

ж) складання проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін, упорядкування угідь, а також розроблення заходів щодо охорони земель;

з) розроблення іншої землевпорядної документації, пов'язаної з використанням та охороною земель;

и) здійснення авторського нагляду за виконанням проектів з використання та охорони земель;

і) проведення топографо-геодезичних, картографічних, ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень і розвідувань земель.

Конкретизація цих заходів передбачена Законом України «Про землеустрій».

Як бачимо, землеустрій складають насамперед різноманітні технічні заходи, причому до змісту землеустрою включається розробка землевпорядної документації, проте не включається її затвердження.

Таким чином, вважаємо, що землеустрій доцільно визначати як сукупність технічних заходів, що включають підготовку, складання, виконання та нагляд за виконанням проектної документації щодо використання, охорони та відтворення земель. Поряд з тим, нам видається сумнівним віднесення землеустрою у тому розумінні, яке існує на сьогодні в законодавстві та спеціальній літературі, до функцій управління - адже така діяльність позбавлена владного примусу.

Законом передбачено обов'язкове та добровільне здійснення землеустрою. В обов'язковому порядку землеустрій проводиться в разі:

а) розробки документації із землеустрою щодо організації раціонального використання та охорони земель;

б) встановлення та зміни меж об'єктів землеустрою;

в) надання, вилучення (викупу), відчуження земельних ділянок;

г) встановлення в натурі (на місцевості) меж земель, обмежених у використанні й обмежених (обтяжених) правами інших осіб (земельні сервітути);

г) організації нових і впорядкування існуючих об'єктів землеустрою;

д) виявлення порушених земель і земель, що зазнають впливу негативних процесів, та проведення заходів щодо їх відновлення чи консервації, рекультивації порушених земель, землювання малопродуктивних угідь, захисту земель від ерозії, підтоплення, заболочення, вторинного засолення, висушення, ущільнення, забруднення промисловими відходами, радіоактивними і хімічними речовинами та інших видів деградації, консервації деградованих і малопродуктивних земель

е) розроблення комплексного плану території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території. В усіх інших випадках землеустрій може здійснюватися за бажанням власників та користувачів земельних ділянок.

Проте в переважній більшості випадків землеустрій здійснюється саме за рішенням органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування. Документація із землеустрою розробляється в електронній та паперовій формах у вигляді схеми, проекту, робочого проекту або технічної документації. Затверджена документація із землеустрою є публічною та загальнодоступною. Незважаючи на те, хто ініціював проведення землеустрою, підготовлена землевпорядна документація підлягає державній експертизі, яка здійснюється відповідно до Закону України від 17 червня 2004 р. «Про державну експертизу землевпорядної документації»[6]. Після проведення експертизи проект землеустрою підлягає затвердженню. У ст. 186 Земельного кодексу України встановлений порядок затвердження землевпорядних проектів.

На даний час недосконала законодавча база України щодо земель, нормативів та стандартів землекористування, формують нормативно-правові проблеми землеустрою. Адже є багато законодачих актів, які неузгоджені між собою, або суперечать один одному. В першу чергу - це питання формування ринку сільськогосподарських земель. Держава повинна приймати законодавчі акти, у яких є потреба, проводити контроль та здійснювати обмеження на операції, які відбуваються на даному ринку. Відсутність належно сформованої законодавчої бази є основними причинами, які перешкоджають створенню ефективної моделі ринку земельних ресурсів в Україні. Найбільше занепокоєння викликає той факт, що переважна більшість нових сільськогосподарських формувань, створених на основі орендних відносин, є короткостроковими орендарями. Адже це прямий шлях до виснаження родючості ґрунтів та погіршення якості земель загалом. Також необхідно розв'язати проблему укрупнення сільськогосподарських угідь для впровадження передових технологій вирощування сільськогосподарських

культур. Використання особливо цінних земель в державі також вимагає кардинальних заходів.

Удосконалення регулювання землеустрою вимагає докорінного поліпшення інформаційної бази по земельних ресурсах, стовідсоткового забезпечення громадян та юридичних осіб необхідними правовими документами на землю. Є й інші проблеми землеустрою, які можна назвати взаємопов'язаними.

Використана література.

1. Земельний кодекс України. (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3-4, ст.27). Редакція від 31.10.2025.
2. Закон України «Про землеустрій». Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 36, ст.282. Редакція від 08.08.2025.
3. С. М. Волков. «Землеустрій в умовах земельної реформи (економіка, екологія, право). - М.: Билина, 1998. - С. 54.
4. Войтенко С. П., Володін М. О. «Вітчизняні механізми територіального формування і планування землекористування через призму підготовки фахівців». // Землевпорядкування. - 2001. - № 3.- с . 34.
5. Новаковський Л. Я., Третяк А. М. «Словник термінів і визначень у сфері земельних відносин та земельного кадастру». - К., 1998. - с. 7.
6. Закон України від 17 червня 2004 р. «Про державну експертизу землевпорядної документації». *Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, N 38, ст.471.*