

РОЗДІЛ 6. ЕКОНОМІКА ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ ТА ОХОРОНИ НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

РОЗВИТОК ЗЕМЛЕУСТРОЮ В УКРАЇНІ

DEVELOPMENT OF LAND MANAGEMENT IN UKRAINE

УДК 332.3

Гулько Л.А.

к.е.н., доцент,
доцент кафедри землевпорядного
проектування
Національний університет біоресурсів
і природокористування України

Колганова І.Г.

здобувач
асистент кафедри землевпорядного
проектування
Національний університет біоресурсів
і природокористування України

Висвітлено питання щодо зародження землеустрою в Україні та оцінки видів та форм землеустрою, яка дозволить забезпечити раціональне планування та оптимізацію структури землеволодінь та землекористувань. Проаналізовано історичні витoki розвитку земельних відносин та процес їх трансформації в сучасних умовах землеустрою.

Ключові слова: землеустрій, види землеустрою, форми землеустрою, землевпорядні роботи, земельні відносини.

Освещены вопросы зарождения землеустройства в Украине и оценки видов и форм землеустройства, которая позволит обеспечить рациональное планирование и оптимизацию структуры землеустройства и землепользования. Проанализированы исторические истоки раз-

вития земельных отношений и процесс их трансформации в современных условиях землеустройства.

Ключевые слова: землеустройство, виды землеустройства, формы землеустройства, землеустроительные работы, земельные отношения.

The article deals with the questions of the origin of land management in Ukraine and the assessment of kinds and forms of land management, which will allow providing rational planning and optimization of the land tenure and land use structure. The historical sources of development of land relations and the process of their transformation in modern conditions of land management are analysed.

Key words: land management, types of land management, land management forms, land management work, land relations.

Постановка проблеми. Розвиток суспільства в усі часи був, є і буде пов'язаний із землею, яка є одним із основних засобів для існування людства і джерелом суспільного багатства. Досвід історії України і багатьох країн світу свідчить, що реформи, пов'язані з розвитком землеустрою ставали економічним важелем, здатним примусити ефективно запрацювати господарські механізми на всіх етапах розвитку економіки країни. Сучасні підходи до розв'язання проблем становлення та розвитку землеустрою найчастіше пов'язані з історико-економічними дослідженнями.

Тому, з метою підвищення ефективності сільськогосподарського землекористування в умовах формування ринкової економіки, нагальною вимогою часу є проведення глибокого аналізу розвитку землеустрою, видів та форм землеустрою, які б знайшли своє закріплення на законодавчому рівні.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Вагомий внесок у дослідження розвитку землеустрою в Україні зробили такі вчені, як: С.М. Волков, А.М. Третяк, С.А. Удачин, І.Д. Шулейкін та ін. Однак, низка питань все ж залишається недостатньо висвітленою і потребує подальшого опрацювання.

Постановка завдання. Метою статті є дослідження історичних аспектів розвитку землеустрою в Україні та сучасного розуміння видів та форм землеустрою в Україні, як інструментів удосконалення планування землекористування на різних ієрархічних рівнях.

Виклад основного матеріалу дослідження.

Зміст сучасного землеустрою складається на

основі закономірностей його розвитку. Як соціально-економічне явище землеустрій виник в глибокій давнині і розвивається в міру розвитку земельних відносин. Земельні відносини також формуються не ізольовано, а є складовою частиною виробничих відносин.

Землеустрій як соціально-економічне явище повною мірою залежить від сформованого способу виробництва, оскільки він є одночасно елементом і продуктивних сил, і виробничих відносин.

У якості елемента продуктивних сил землеустрій проявляється в тому, що сприяє поліпшенню використання землі, накопичення її продуктивного потенціалу. Організація території, формування землеволодінь і землекористуванні є найважливіша складова розміщення продуктивних сил і територіальної організації виробництва.

Землеустрій так само помітно впливає на розміщення засобів виробництва, нерозривно пов'язаних із землею: меліоративних і водогосподарських систем, дорожньої мережі, будівель і споруд, протиерозійних і інших елементів організації території.

У системі земельних відносин роль землеустрою ще більш значима. За допомогою землеустрою реалізуються права на земельні ділянки, організовуються землеволодіння та землекористування, встановлюються межі земельних ділянок і здійснюються інші заходи.

Земельні відносини, пов'язані з їх регулюванням, елементи землеустрою та земельного кадастру вперше з'являються вже на пізньому етапі

розвитку первісного суспільства, коли земля з природного утворення перетворюється на об'єкт володіння і власності.

У початковий період свого існування елементи кадастру і землеустрою об'єднувалися терміном «землемірство». Так в Єгипті кадастрові зйомки проводилися ще в третьому тисячолітті до н.е., спочатку для цілей встановлення границь оброблюваних ділянок, пізніше – для оподаткування нерухомої власності і розподілу землі. Грецький історик Геродот (434-432 рр. до н.е.) писав про єгипетського царя Сесострісе, який розділив землю між своїми підданими і кожному з них дав рівні ділянки у вигляді квадратів, зобов'язавши їх платити щорічно данину. Якщо води Нілу розмивали і відривали прибережні смуги, постраждали власники зверталися до Сесостріса і повідомляли йому про те, що трапилося. Тоді особи, послані царем, «землеміри» повинні були виміряти і визначити, наскільки стало менше землі у кожного з власників, щоб стягувати з них податки відповідно до площі яка лишилася. Геродот уважав, що геометрія (буквально – «земля», «вимірюю» тобто «земле міряння») утворилася саме таким шляхом і потім була перенесена в Грецію [4].

Таким чином, землеустрій на перших етапах свого розвитку розумівся, як технічна дія, пов'язана з встановленням межі ділянок, визначенням їх площ, поділом на необхідне число часток і т. п. Соціальна значущість цих дій полягала насамперед у встановленні сприятливих територіальних умов для розвитку господарства і зміцнення влади землевласників.

У Київській Русі земельні відносини мають давню історію. Слов'яни, що здавна селилися в басейні Дніпра, довгий час зберігали патріархальний побут. Вони ділилися на племена, які склалися з родів (сукупності споріднених один одному сімей, які жили разом та володіли загальною землею). З плином часу зв'язок між родами слабшав і самі вони розпадалися на окремі сім'ї. Кожна сім'я володіла ділянкою ріллі, косовиці, іншими землями. У разі необхідності вони об'єднувалися вже за принципом сусідства і становили територіальному громаду [4].

Місцезнаходження та розміри древніх городищ свідчать про те, що слов'яни селилися в основному невеликими організованими групами в розкиданих, але укріплених містечках. Між ними залишалися великі простори вільних земель, які слугували межами земельних володінь поселень. Великі річки і озера, на берегах яких переважно знаходилися ці поселення, також служили природними рубежами. Уже в першому столітті нової ери у східних слов'ян мали місце межові знаки власності – тамги, які ставилися на межі земельних володінь (рис. 1).

З XIII в. населення цих земель починають називати «селянами». Хлібороби не відчували нестачі

в орній землі. Виснажені після обробки ділянки часто закидалися, а окремі земельні наділи могли не стикатися один з одним. Однак, уже в цей час виникла необхідність у встановленні площі для визначення розміру податі. Самою більшою одиницею площі ріллі була «соха»; вона дорівнювала площі, яку могли зорати три людини на трьох конях. Основною одиницею виміру була «чверть» – площа, на якій достигала чверть жита (приблизно три з половиною пуди). Площа лугів вимірювалася в «копицях», тобто в ділянках, з яких можна було накосяти копицю сіна. Площа лісу вимірювалася у «верстах».



Рис. 1. Зразок межового знаку східних слов'ян

До кінця татаро-монгольського панування з'являється перша одиниця площі, пов'язана з мірою довжини – «десятина», вона проіснувала понад шість століть. Її початковий розмір 50х50 сажнів (близько 1,17 га). Надалі розмір десятини і її співвідношення з вживаними мірами довжини і площі змінювалися, але десятина залишалася основною одиницею площі.

Феодальна роздробленість Русі полегшила її завоювання татаро-монголами. Період татарського панування в історії землеустрою пов'язаний з проведенням перших Писцових описів, які включали в себе визначення площ, складу, якості, місцеположення земельних володінь, з метою правильного оподаткування їх власників податками і повинностями.

З літописів відомі описи 1245, 1257, 1275 рр., подібні роботи проводилися і на початку XIV ст. Після повалення татаро-монгольського ярма виникла необхідність проведення переписів для рівномірного розподілення податей. Переписи проводили особливі чиновники, які називались «писцями»; вони обміряли володіння кожної приватної особи і цілих князівств.

Розпочаті з XIV ст. будівництво і заселення нових міст і сіл вимагали проведення великого обсягу межових робіт. Крім помісного межовання

проводилися межувальні дії на прохання землевласників для вирішення земельних спорів, на їх основі складалися Межові книги [4].

Історичний досвід розвитку землеустрою в Україні показує, що його зміст завжди визначалося економічними, соціальними та політичними завданнями держави. Разом з тим, навіть дотримуючись державної політики, землевпорядкування знаходило раціональні форми організації території, об'єктивно згладжуючи негативні політичні тенденції.

У цьому полягає перша закономірність розвитку землеустрою. Друга закономірність полягає в тому, що землеустрій має державний характер. На перший погляд, це суперечить уявленню про землеустрій як соціально-економічне явище. Насправді суперечності немає, якщо виходити з того, що держава концентрує і виражає суспільні інтереси, об'єктивні закономірності. Територія держави суверенна, тому вона зацікавлена в регулюванні земельних відносин, організації використання всієї землі, незалежно від видів і форм власності.

Третя закономірність розвитку землеустрою, яка визначає його розвиток відповідно до потреб економіки країни, найбільш чітко виявилася в радянський період. Основні етапи реформування земельних відносин після Жовтневої революції: земельні перетворення в період військового комунізму; земельні відносини в період непу; колективізація сільського господарства; земельні відносини в умовах колгоспно-радгоспного виробництва; земельна реформа 90-х років. Відомо також, що завдання, зміст і характер проведення землеустрою в ці періоди відповідали єдиної політики держави.

Слід підкреслити: ця закономірність виявляється не в сліпому слідуванні вказівкам політичного або господарського керівництва країни (навіть якщо вони одягнені в форму закону), а у внесенні професійно обґрунтованого змісту в усі землевпорядні дії.

Навіть в період військового комунізму на тлі суцільної ліквідації поміщицького землекористування і зрівняльного перерозподілу землі зберігалося раціональне ланка сільськогосподарського землекористування, забезпечує відомі умови: збереження великих державних «опорних» сільськогосподарських підприємств, раціональне співвідношення земельних, трудових і матеріальних ресурсів у селянських господарствах, колективне використання лісових, сінокісних і пасовищних угідь, охорону земель. У період непу в основу землеустрою також були закладені професійні вимоги: впорядкування селянського землекористування, підвищення ефективності сільськогосподарського виробництва і культура землеробства.

У 30-ті роки, у зв'язку з колективізацією сільського господарства, землеустрій виконував

завдання з формування землекористування колгоспів і радгоспів, юридичному і фізичному закріпленню земель, організації сівозмін, а пізніше – з міжгосподарського і внутрішньогосподарського землеустрою, націленого на організацію раціонального і ефективного використання всіх земель.

Протягом 50-80-х років були реалізовані нові завдання землеустрою, що відповідають потребам сільського господарства: проводилися великомасштабні землевпорядні заходи у зв'язку з освоєнням цілинних і перелогових земель; протиерозійна організація території, роботи з укрупнення і розукрупнення господарств з метою оптимізації розмірів землекористування; заходи щодо перерозподілу земель і формування багатокладного сільського господарства.

Проводилися й інші роботи: наземні зйомки, дешифрування сільськогосподарських угідь, коректування планів, складання зведених планів і карт районів і областей. За 1957-1958 роки проводили великий обсяг робіт з обліку присадибних і громадських земель у колгоспах. Землевпорядна служба протягом 1955-1958 років виконала значний обсяг робіт з агрогосподарського обстеження земель у зв'язку з Постановою Ради Міністрів СРСР від 31 грудня 1954 року «Про єдиний державний облік земельного фонду СРСР», що зобов'язала вести облік не тільки кількості, а й якості земель та угідь.

З 1955 року було введено новий порядок планування сільськогосподарського виробництва, розширено повноваження державних органів республік і місцевих органів з відведення земель для державних, громадських та інших потреб.

Протягом 1961-1965 років продовжувалися роботи з організації території пасовищ і багаторічних насаджень, державного обліку земель, регулювання й упорядкування присадибного землекористування, розробки генпланів забудови населених пунктів і господарських центрів, коригування планів, обстеження земель (ґрунтового, агрогосподарського, геоботанічного та ін.), складання ґрунтових карт, картограм тощо.

Виконання проектно-дослідних землевпорядних робіт у сімдесяті роки ХХ ст. було спрямовано насамперед на виконання рішень Постанови Ради Міністрів СРСР «Про заходи для поліпшення організації робіт із захисту ґрунтів від вітрової і водної ерозії» (1975 р.) і Постанови ЦК КПРС «Про подальший розвиток спеціалізації і концентрації сільськогосподарського виробництва на базі міжгосподарської кооперації й агропромислової інтеграції» (1976 р.).

За період 1971-1975 рр. землевпорядні роботи включали: складання схем землевпорядкування району (області); міжгосподарське і внутрішньогосподарське землевпорядкування з протиерозійною організацією території; складання планів

організаційно-господарського устрою, проектно-кошторисної документації щодо протиерозійних заходів, докорінного поліпшення сільськогосподарських угідь, які не потребують осушення; різноманітні знімальні роботи; ґрунтові, геоботанічні, агрогосподарські й інші види обстежень; державний облік земель з якісною й економічною оцінкою; складання схем районного планування та ін. [2].

Істотною особливістю землевпорядкування сімдесятих років стало розширення і поглиблення його змісту. До традиційних міжгосподарського і внутрішньогосподарського землевпорядкування додалися нові напрями в організації використання земель, зокрема, прогнозування і планування використання земель у Генеральних схемах використання земельних ресурсів, схемах землевпорядкування областей і районів країни, рекультивация земель, порушених несільськогосподарськими галузями народного господарства, проведення земельно-кадастрових робіт, робоче проектування, пов'язане з поліпшенням окремих земельних ділянок та ін.

Після прийняття Постанови Ради Міністрів СРСР «Про порядок ведення державного земельного кадастру» (1977 р.) стали широко проводитися роботи із земельного кадастру, визначення продуктивної здатності земель різної якості. Цьому передували багаторічні наукові розробки і дослідні роботи, у результаті чого була створена єдина загальносоюзна методика з оцінки земель.

Протягом 1977-1980 рр. за цією методикою силами інституту «Укрземпроект» була проведена оцінка земель. У її результаті отримані порівняльні дані продуктивної здатності земель щодо врожайності основних сільськогосподарських культур, вартості валової продукції рослинництва, окупності витрат і диференційованого доходу. Інформацію про етап і використання сільськогосподарських земель застосовували на практиці при аналізі господарської діяльності сільськогосподарських підприємств, розміщенні виробництва, плануванні закупівель продукції та ін. [2].

Таким чином, землеустрій не тільки розвивається відповідно до потреб економіки країни, виконуючи при цьому певні державні замовлення, але також активно впливає на державну земельну політику. Для здійснення такого впливу необхідні дві умови: по-перше, організація території, реалізована у процесі землеустрою, повинна бути цілком раціональна і ефективна; по-друге, саме землеустрій повинен постійно удосконалюватися і розвиватися. Як перше, так і друге пов'язане не тільки з накопиченням професійного досвіду, а й з добре поставленим науково-методичним забезпеченням.

Як всяке багатогранне соціально-економічне явище, землеустрій спирається на наукові досягнення різних напрямів: природного, технічного, правового, економічного та інших циклів. Серед

природничих наук широко використовуються досягнення ґрунтознавства, землеробства і рослинництва; в технічному землеустрії базується на передових методах геодезії, фотограмметрії, меліорації, інформатики; правова сторона землеустрою регулюється цивільним, земельним, адміністративним і іншими напрямками юридичної науки. В економічному землеустрії спирається, як на загальну економічну теорію, так і на галузеві економіки.

Разом з тим землеустрії як соціально-економічне явище має свої закономірності вияву, свої предмет і методи наукового дослідження. На основі практичного досвіду і теоретичного узагальнення склалася землевпорядна наука, що вивчає функціонування землі і засобів виробництва, нерозривно пов'язаних із землею, а також методи організації території.

Теорія і практика землеустрою тісно пов'язані з науково-технічним прогресом в сільському господарстві і особливо в агропромисловому комплексі. Сполучною ланкою між ними є проект, тому ядро землевпорядної науки становить землевпорядне проектування. На науковій основі розробляються інструкції, вказівки, нормативи і рекомендації для здійснення землевпорядних заходів на практиці. Крім того, очевидно, що всі землевпорядні пропозиції, що відображаються в схемах і проектах, повинні бути всебічно науково обґрунтовані.

Узагальнюючи викладене вище, можна сформулювати такі основні закономірності розвитку землеустрою: землеустрії є складовою частиною суспільного способу виробництва; землеустрії має державний характер; землеустрії розвивається і змінюється відповідно до потреб економічного і соціального розвитку; зміст і методи землеустрою удосконалюються на науковій основі.

Вивчення і врахування закономірностей розвитку землеустрою дозволяють глибше вивчити і сформулювати його завдання і зміст на сучасному етапі.

Широта і багатогранність проблеми раціонального використання земельних ресурсів, її історичні корені і взаємозв'язок з іншими проблемами соціально-економічного розвитку держави формують неоднозначний підхід до визначення змісту землеустрою на сучасному етапі.

Це цілком закономірно, так як землеустрії, з одного боку, розглядається, як соціально-економічне явище, хід якого диктується загальними потребами сільського господарства, а з іншого боку – як система державних заходів, склад і черговість яких диктується конкретними завданнями розвитку земельних відносин на сучасному етапі.

Чинне земельне законодавство регламентує зміст землеустрою, як сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональну організацію території адміністративно-територі-

альних одиниць, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил [1].

Важливою рисою землеустрою є і його види. Чинний Земельний кодекс України, як і Закон України «Про землеустрій» [1] не містять правових положень щодо поділу землеустрою на окремі види. Однак, слід зауважити, що нормативно-правові акти з питань землеустрою ще радянського періоду (Основи земельного законодавства СРСР та союзних республік 1968 р.). Земельні кодекси 1978 р., 1990 р., 1992 р. вирізняли два окремих його види – міжгосподарський (сучасна термінологія А.М. Третяка територіальний [3]) і внутрішньогосподарський. Сучасна практика здійснення дій у сфері землеустрою також свідчить про існування ще і третього виду землеустрою – зокремленого. Кожен з них характеризується певною метою, здійснюється на різних рівнях. Тому було б доцільно, щоб самостійні види землеустрою знайшли своє закріплення й на законодавчому рівні.

За допомогою територіального землеустрою держава регулює земельні відносини, здійснює розподіл і перерозподіл земельного фонду між окремими галузями, власниками і конкретними підприємствами та громадянами, здійснюється утворення нових, а також упорядкування існуючих землеволодінь та землекористувань. Відповідно територіальний землеустрій охоплює різні галузі економіки, різного характеру організації, підприємства, установи. Характерною рисою територіального землеустрою є те, що він одночасно проводиться на території ради або групи землеволодінь і землекористувань, а іноді і на території цілих адміністративних районів.

Враховуючи, що у процесі здійснення землеустрою за об'єкт земельних відносин та кадастровий облік взято земельну ділянку, здійснено паювання сільськогосподарських угідь, де власникам земельних часток (паїв) виділені земельні ділянки у власність, система землекористування, особливо сільськогосподарських підприємств, суттєво змінилася. Все це обумовлює пошук нових підходів до землеустрою при організації землекористування. Відповідно і виник новий вид землеустрою – територіальний, направлений, особливо у сільському господарстві, на організацію землекористування юридичних осіб та громадян, на засадах об'єднання земельних ділянок, що перебувають на різних правах власності. На таких же засадах формується землекористування територій природно-заповідного фонду, рекреаційних територій тощо.

Що стосується внутрішньої організації території землекористування сільськогосподарських підприємств, то вона після його створення, потребує внутрішнього впорядкування, в частині організації сівозмін, польових доріг, захисних лісових насаджень тощо.

У більшості випадків внутрішньогосподарський землеустрій, або за терміном сформованим А.М. Третяком [5], «землеустрій щодо внутрішньої організації території», є обов'язковим заходом необхідності проведення якого можна визначити наступними обставинами.

По-перше, сільськогосподарські підприємства часто мають велику територію і складну організаційно – виробничу структуру. Самостійно, без професійної допомоги з боку землевпорядних організацій, вони не в змозі вирішити питання раціонального розміщення виробничих підрозділів і господарських центрів, угідь і сівозмін, обґрунтувати систему меліоративних, водогосподарських, протиерозійних та інших заходів щодо поліпшення земель. Допомога кваліфікованих фахівців необхідна господарствам не тільки при проектуванні, але і при здійсненні заходів у процесі виробничої діяльності.

По-друге, внутрішньогосподарський землеустрій є мірою державного регулювання земельних відносин між власниками земельних часток (паїв) та юридичною особою, адміністрування раціонального використання та охорони землі. Тому в його проведенні зацікавлене як саме сільськогосподарське підприємство, так і державні органи, які контролюють використання та охорону земель.

У кінці 80-х років Л.І. Подольський обґрунтував необхідність виділення такого виду землеустрою, як зокремлений, який реалізовується через робочі проекти землевпорядних заходів на конкретних земельних ділянках. Так, наприклад, заходи щодо поліпшення або охорони земельних угідь і ґрунтів у сільському господарстві, здійснюються на реалізацію проектів землеустрою щодо еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, за окремими ділянками або їхніми групами, на основі робочих проектів.

Оскільки Законом України «Про землеустрій» [1] встановлено, що регулювання проведення землеустрою здійснюється державою, то і сам землеустрій має державний характер. Тому в умовах різноманіття форм власності і господарювання на землі сформувалися і різні форми землеустрою. Це поняття увійшло в землевпорядну науку з кінця 20-х років ХХ ст. Так професор К.М. Сазонов виділяв такі форми землеустрою: державний землеустрій; територіальний землеустрій; зональний землеустрій; землевпорядкування муніципальних утворень; землевпорядкування колективних підприємств; ініціативний землеустрій.

У 1958 р. професор С.А. Удачин обґрунтував дві форми землеустрою: колгоспів та радгоспів, у зв'язку з тим, що організація їх території сильно відрізнялась одна від одної [5].

Професор Г.І. Горохов у 1958 р. опираючись на ідею професора І.Д. Шулейкіна (1930 р.), виділяв такі форми внутрігосподарського землеустрою (землевпорядкування): попереднє (спрощене),

часткове, повне, експериментальне. Попередній або спрощений землеустрій, що здійснюється найпростішими прийомами, являє собою нарізку клітин або полів, тобто створення тимчасової територіальної основи для проведення польових робіт. Частковий землеустрій, що складається в доповненні або частковій зміні проекту. Повний землеустрій, що полягає в повній розробці комплексного проекту організації території господарства, вирішенні всіх питань організації виробництва, поліпшення земель і ін. Експериментальний або дослідний землеустрій, метою якого є розробка методики внутрішньої організації сільськогосподарських підприємств в нових умовах (наприклад, на осушуваних землях), з подальшим широким застосуванням її у землепорядній практиці. Ці форми дійсно мають місце на практиці [5].

У 1995 р. професор М.А. Гендельман поділив на форми не тільки внутрігосподарський землеустрій залежно від організаційно-правового статусу підприємств, а й виокремив три форми міжгосподарського (сьогодні територіального) землеустрою, орієнтуючись на різне цільове використання земель. Якщо використовувати підхід професора С.А. Удачина [16] необхідно враховувати різні види сільськогосподарських підприємств. Зміст і обсяги землепорядних робіт на їх території різні, тому можна вважати, що форма внутрігосподарського землеустрою відповідає організаційно-правовій та організаційно-господарській формам сільськогосподарських підприємств та їх виробничому типу [5].

Підтримуючи думку професора К.М. Сазонова, можна зауважити, що такий поділ землеустрою за його формами є досить актуальний і сьогодні. Так у систему державного землеустрою входить вирішення питань: розмежування земель за формами власності; встановлення порядку проведення землеустрою; координація діяльності органів виконавчої влади, та органів місцевого самоврядування при проведенні землеустрою; проведення землеустрою на землях, що перебувають у державній власності; узгодження та реалізація генеральної схеми землеустрою території всієї держави загалом; розробка проектів землеустрою підприємств, організацій та установ державного характеру тощо [5].

У всіх видах землеустрою має місце така форма, як «експериментальний землеустрій» у процесі якого здійснюється дослідження нових видів робіт із землеустрою та розробляється новий вид (або удосконалюється існуюча) документація із землеустрою. Особливо така форма землеустрою має місце при розробці державних та галузевих стандартів видів документації із землеустрою, її структури та змісту. Також у процесі експериментального землеустрою може здійснюватися апробація нових видів робіт із землеустрою та нових видів документації із землеустрою. Особливо ця форма землеустрою є актуальною у період здій-

снення земельної реформи, та коли відсутні державні стандарти, норми і правила щодо структури і змісту землепорядної документації.

Враховуючи, що у процесі здійснення землеустрою за об'єкт земельних відносин та кадастровий облік взято земельну ділянку, здійснено паювання сільськогосподарських угідь, де власникам земельних часток (паїв) виділені земельні ділянки у власність, система землекористування, особливо сільськогосподарських підприємств, суттєво змінилася. Все це обумовило виникнення нового виду територіального землеустрою, який направлений, особливо у сільському господарстві та природоохоронній сфері, на організацію землекористування юридичних осіб та громадян, на засадах об'єднання земельних ділянок, що перебувають на різних правах власності.

Виходячи з цього, слід виділити як вид землеустрою територіальне планування землеволодінь, землекористувань, завданням якого є формування їх території, як це має місце в розвинених зарубіжних країнах.

Стосовно внутрішньогосподарського землеустрою, то в сучасних умовах його тлумачення дещо змінюється у зв'язку з новими підходами до регулювання земельних відносин та введенням інституту адміністрування землекористування.

Уведення понять форм землеустрою сприятиме удосконаленню структури і змісту землепорядної документації, а відповідно і якості інструментів удосконалення планування землекористування на різних ієрархічних рівнях [5].

Висновки з проведеного дослідження. Історичний досвід показує, що при вивченні сучасного землеустрою, особливо увагу необхідно звернути на виявлення закономірностей зміни форм землеволодіння і землекористування, мети і завдання землеустрою, який проводиться державою у тісному зв'язку зі змінами земельних відносин.

З часу проголошення земельної реформи у незалежній Україні (Постанова Верховної Ради України від 18 грудня 1990 р.) питання розвитку земельних відносин не переставали бути предметом дискусій. Таке ставлення до цього суспільства і вчених є закономірним, оскільки земельні відносини у зв'язку з їхнім реформуванням порушують важливі сторони господарського і побутового укладу українського народу. Вони докорінно змінили і в подальшому будуть змінювати уклад життя села і розвиток сільських територій. Отже, саме вивчення конкретних фактів розвитку землеустрою на українських землях, аналіз економічних процесів, пов'язаних із певними змінами інституціональної структури та землепорядних дій, що відбувалися у різні епохи, є необхідними передумовами забезпечення надійності та ефективності перебудовних процесів у земельній реформі, глибокого теоретичного їх обґрунтування.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Закон України «Про землеустрій»: прийнятий 22 травня 2003 року № 858-IV // <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/858-15>.
2. Третяк А. М. *Землеустрій: Підручник* / А. М. Третяк – Херсон: Олді-плюс, 2014. – 520 с.
3. Третяк А. М. *Землевпорядне проектування: Теоретичні основи і територіальний землеустрій: навч. посіб.* / А. М. Третяк – К.: Вища освіта, 2006. – 528 с.
4. Третяк А. М. *Історія земельних відносин і землеустрою в Україні: навчальний посібник* / А. М. Третяк – К.: Аграрна наука, 2002. – 280 с.
5. Третяк А. М. *Розвиток видів та форм землеустрою в Україні, як інструментів удосконалення планування землекористування* / А. М. Третяк, І. Г. Колганова // *Землеустрій, кадастр та моніторинг земель*. – 2016. – № 1-2. – С. 40-41.

REFERENCES:

1. The Verkhovna Rada of Ukraine (2003), The Law of Ukraine “On land management”, <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/858-15> (Accessed 22 May 2003).
2. Tretyak A.M. (2014), *Zemleustriy [Land management]*, OLDI-PLYUS, Kherson, Ukraine.
3. Tretyak A.M. (2006), *Zemlevporyadne proektuvannya: Teoretychni osnovy i terytorialnyy zemleustriy [Land management: Theoretical foundations and territorial land management]*, Vyshcha osvita, Kyiv, Ukraine.
4. Tretyak A.M. (2002), *Istoriya zemelnykh vidnosyn i zemleustroyu v Ukrayini [The history of land relations and land management in Ukraine]*, Ahrarna nauka, Kyiv, Ukraine.
5. Tretyak A.M. and Kolhanova I.G. (2016), “Development of types and forms of land management in Ukraine as tools for improving land use planning”, *Zemleustriy, kadastr ta monitorynh zemel*, vol. 1-2, pp. 40-41.

Hunko L.A.

Candidate of Economic Sciences, Associate Professor,
Senior Lecturer at Department of Land Planning
National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine

Kolhanova I.G.

Degree Seeking Applicant,
Postgraduate Student at Department of Land Planning,
National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine

DEVELOPMENT OF LAND MANAGEMENT IN UKRAINE

The development of society at all times was, is, and will be associated with land, which is one of the main means for the existence of mankind and a source of social wealth. The experience of the history of Ukraine and many countries of the world shows that the reforms associated with the development of land management became an economic lever that could force the economic mechanisms to work efficiently at all stages of the country's economic development. Modern approaches to solving problems of the formation and development of land management are most often associated with historical and economic research.

Therefore, in order to improve the efficiency of agricultural land use in the conditions of the formation of a market economy, an urgent need of the time is to conduct an in-depth analysis of the development of the land management of species and forms of land management, which found their consolidation at the legislative level.

In the system of land relations, the role of land management is even more significant. With the help of land management rights to land are realized, land tenure and land use are organized, boundaries of land plots are established and other measures are implemented.

The historical experience of land management in Ukraine shows that its content has always been determined by the economic, social, and political tasks of the state. At the same time, even following state policy, land management found rational forms of organization of the territory, objectively smoothing out the negative political trends.

Studying and taking into account the patterns of land management development allows us to study and formulate its objectives and content at the present stage more deeply.

Latitude and multifaceted problems of rational use of land resources, its historical roots and its interrelation with other problems of socio-economic development of the state form an ambiguous approach to the definition of the content of land management at the present stage.

This is quite natural, since land management, on the one hand, is regarded as a socio-economic phenomenon, the course of which is dictated by the general needs of agriculture, and on the other hand – as a system of state measures, the composition and sequence of which is dictated by specific tasks of development of land relations at the present stage.