

Лазарєва О. В.,

д.е.н., доц., доцент кафедри управління земельними ресурсами, Чорноморський національний університет імені Петра Могили, м. Миколаїв

УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЕВПОРЯДНИМ ВИРОБНИЦТВОМ: ГЕНЕЗИС РОЗВИТКУ

Анотація. В статті проаналізовано історичні передумови зародження землевпорядної науки. З'ясовано, що землевпорядна діяльність виникла з усвідомленням суспільства використовувати землю у землевпорядному виробництві. Окреслено орієнтири розвитку землекористування за умов феодальної власності. Представлено особливості землевпорядних дій в середні віки. Розкрито етапи розвитку землевпорядного виробництва безпосередньо в Україні в умовах сьогодення. Наголошено на необхідності створення об'єктивної інформації про земельні ділянки та широкого застосування у землевпорядному виробництві новітніх інформаційних технологій. Запропоновано основні шляхи вирішення землевпорядних проблем. Представлено орієнтири розвитку землевпорядного виробництва. Результати статті можуть бути використані сільськогосподарськими підприємствами, суб'єктами господарювання на землі при обґрунтуванні програм розвитку територій, органами місцевого самоврядування та іншими аграрними суб'єктами.

Ключові слова: землевпорядне виробництво, управління земельними ресурсами, землевпорядна наука, сфера землекористування, землевпорядні проблеми, землеустрій, синергетичний ефект.

Lazarieva O. V.,

Doctor of Economics, Associate Professor, Associate Professor of the Department of Land Resources Management, Petro Mohyla Black Sea National University, Mykolaiv

MANAGEMENT OF LANDED PRODUCTION: GENESIS OF DEVELOPMENT

Abstract. The article analyzes the historical preconditions of the origin of landed science. It was found out that land management activities arose with the awareness of the society to use land in landed production. The guidelines for the development of land use in conditions of feudal property are outlined. The peculiarities of landed operations in the Middle Ages are presented. The stages of development of landed operations under the present conditions in Ukraine are revealed. The necessity of creation of objective information about land plots and wide application in the landed production of the newest information technologies is emphasized. The main ways of solution of land management problems are offered. The directions of development of land-use production are presented. The research outcome of the article can be used by agricultural enterprises, business entities, in substantiating the programs of territorial development, by local self-government bodies and by other agricultural entities.

Key words: landed production, management of landed resources, landed science, sphere of land-use, landed operations problems, land management, synergetic effect.

Постановка проблеми. Невід'ємною складовою раціонального використання земельного потенціалу є розвиток землевпорядної науки. Земельні відносини по суті мають давню історію, вивчення якої є достатньо важливим теоретичним питанням сучасної організації території. З найдавніших часів земля під дією людської праці стала головним засобом виробництва та об'єктом власності, що

неодмінно свідчить про її ключове значення у сучасному світі.

На різних етапах розвитку нашої країни, у міру становлення та розвитку продуктивних сил суспільства, змінювався розвиток землевпорядного виробництва. У цьому зв'язку дослідження становлення та розвитку системи землевпорядного виробництва набувають актуальності, що дасть змогу на

основі вивчення його тенденцій та закономірностей обґрунтувати шляхи його розвитку в майбутньому.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Історія розвитку землевпорядного виробництва досліджувалася багатьма вченими, зокрема Горлачуком В. В. [14] Сидорко В. П. [4], Третяком А. М. [12], Кузіном Н. В. [3], Волковим С. М. [5], Добряком Д. С. [16] та багатьма іншими вченими. Зокрема, Добряком Д. С. розкрито витоки [16] сучасного землеустрою, проаналізовано підходи щодо його трактування у різні періоди. Професором Третяком А. М. [10] представлено історію розвитку земельних відносин та землеустрою в Україні. Сидорко В. П. [4] в основному висвітлено історію становлення землевпорядної науки в стародавні часи.

Та, незважаючи на вагомі теоретичні напрацювання багатьох вчених щодо проблем розвитку землевпорядного виробництва, на сьогодні велике коло питань щодо управління землевпорядним виробництвом залишаються дискусійними, потребують необхідності вивчення та аналіз історичних передумов зародження землевпорядної науки, її особливостей в умовах сьогодення.

Постановка завдання. Метою статті є вивчення та аналіз етапів розвитку землевпорядної науки. Для досягнення поставленої мети вирішено такі завдання:

- розкрити умови зародження землевпорядної науки;
- оцінити зарубіжний досвід управління землевпорядним виробництвом;
- розкрити проблеми розвитку землевпорядного виробництва та обґрунтувати шляхи їх вирішення.

В процесі дослідження застосовані історичний та аналітичні методи дослідження, методи наукового узагальнення.

Виклад основного матеріалу дослідження. Багато тисячоліть до нашої ери людство свідомо почало використовувати землю з метою регулювання земельних стосунків. Ця діяльність дістала такі назви, як землемірство, межування та землеустрій.

Вже в ті часи народи Індії, Греції та інших країн почали свідомо ділити земельні масиви на частини, вели облік земель, проводили їх облік для оподаткування.

У Давньому Римі з метою закріплення прав власності на землю було проведено опис землі. Юлієм Цезарем (1000-44 рр. до н.е.) в римських колоніях започатковано перепис земель, а Октавіаном Августом (63-44 рр. до н.е.) організовано точний їх вимір із складанням описів, карт, визначенням якості [5].

В той час, як відбувся розпад рабовласницького ладу, поширюється феодальна власність, що заклала підвалини власності на землю. Основу землеволодіння на ті часи складали землі дворянства, селянські наділи, а за користування землею селяни повинні були сплачувати земельну ренту.

В середні віки землевпорядні дії в основному були пов'язані з кадастром земель, їх розподілом між землевласниками. Відображення місцевості на малюнках в ті часи стало основою складання карт, а

причиною їх стало прагнення людини краще орієнтуватися на місцевості, знати точну інформацію про поселення, дороги та річки [6].

Необхідним було ведення опису та фіксації на картах різних видів земельних угідь, внаслідок чого виник такий вид землевпорядних дій, як землеописи, що складалися без дотримання масштабу та пропорцій та велися землемірами, що наділяли та перерозподіляли земельні ділянки. Так з'явилася наука геодезія.

Згодом, крім опису земель, почали встановлювати межі суміжних землеволодінь з метою ліквідації земельних суперечок на близьких між собою землях. Враховуючи, що на той час правителі держав вимагали від землевласників високоприбуткового використання земель, останні змушені були переоблаштовувати територію, прокладати зрошувальні канали, закладати багаторічні насадження та ін. Прибутки від використання землі спрямовувалися в дохід держави.

За часів Київської Русі розмежування земель стало не тільки носити технічний характер, а й мати юридичне значення, внаслідок чого межі земельних ділянок встановлюються на законних підставах, а у випадках порушення можуть бути відновлені. Лісові угіддя ж, пасовища та сіножаті залишаються в общинному користуванні [7]. Тоді й відбулося князівське землеволодіння, що сприяє руйнуванню общинних земельних відносин. За вказівкою князів наділялася земля, відводилися земельні ділянки в натурі, вирішувалися земельні суперечки. Князі на Русі за прикладом Візантії [8] робили опис земельних володінь своїх підданих з метою розподілу податків, повинностей і данини. Опис земель того часного періоду вважається прикладом запровадження в Україні земельного кадастру [9]. У XIII столітті землі Русі перейшли під владу литовської династії, а потім – польсько-литовську [9]. Отже, землі сучасної України були розподілені між сусідніми державами. В той час закріпилося право селян на вільну купівлю-продаж землі. Власників зобов'язували огорожувати певні види земельних угідь (подвір'я, городи), а при виконанні цих вимог їх позбавляли права на відшкодування збитків, заподіяних потравою посівів худобою тощо, а іноді – карали штрафом [10].

З початком XI століття стає обов'язковою трипільна система землеробства [11]. При переході від феодального до капіталістичного способу виробництва землевпорядне виробництво спрямовувалося на перерозподіл землі.

В XVI столітті з'явилася займанщина, що стала однією з форм набуття земельних ділянок: селяни і козаки займали вільні землі, обробляли їх і навіть продавали.

У середині і другій половині XVII століття відбулися визвольні війни українського народу проти польсько-шляхетського панування. Водночас Правобережна Україна, Східна Галичина, Закарпаття і Північна Буковина перебували під верховенством Речі Посполитої, Угорщини, султанської Туреччини. Шляхетський уряд Речі Посполитої на захоплених українських землях запровадив свої

закони, суд, органи влади, адміністративно-політичний устрій. Завдяки пожалуванням, самовільному захопленню шляхта володіє великими масивами землі [12].

У 1764 р. скасовується гетьманство і селянам заборонялося переселятися на нові місця без письмових дозволів (посвідчень) своїх панів. Після революції 1917 року було конфісковано поміщицькі землі, націоналізовано усі землі та передано селянству більшу частину конфіскованих земель. За словами Третьяка А. М. [13], з 1919 по 1927 роки землевпорядковано більшу частину колгоспів, простежувалася нестача фахівців-землевпорядників, проекти землеустрою практично не складалися, зйомок та обстежень території не проводилось, використовувався планово-картографічний матеріал минулих років.

У 1950-х роках започатковано облік земель і реєстрацію землекористувань. У післявоєнні роки та до початку 60-х років виконано значний обсяг ґрунтових, геоботанічних, аерофотознімальних робіт.

З часу прийняття постанови Ради Міністрів СРСР (1970 р.) “Про затвердження Положення про державний контроль за використанням земель” починає розвиватися система державного контролю за використанням і охороною земель, основне завдання якого полягало у забезпеченні дотримання усіма землекористувачами земельного законодавства, порядку і принципів ефективного землекористування. У 60-ті роки ХХ століття в аграрній (землевпорядній) економіці почали застосовувати еколого-економічні методи в землевпорядному виробництві. Одночасно вдосконалювалися територія і методи інженерно-економічних розрахунків та економіко-математичних досліджень в аграрному секторі економіки.

Після прийняття в 1977 році постанови Ради Міністрів СРСР “Про порядок ведення державного земельного кадастру” почався новий етап виконання земельно-кадастрових робіт. Згадувана постанова ініціювала ведення земельно-кадастрових робіт у країні за єдиною системою [14].

В Україні землевпорядне виробництво проходило кілька етапів: генеральне межування території, згідно з яким була визначена кількість земельних угідь як загалом у державі, так і у власності казни, встановлена межа поземельних володінь; спеціальне межування території (спрямоване на землевлаштування поміщицьких земель); 1861-1863 роки – проводилися роботи з розверстки поміщицьких та селянських наділів; 1906-1923 роки – розподіл земель між поселеннями, об’єднаними в одну громаду, виділення більш віддалених земель під висілки, виділення з громадських земель ділянок у власність окремих домогосподарств; землевпорядне виробництво в Радянській Україні; формування нових земельних відносин в незалежній Україні.

З середини 80-х років розпочався новий етап відновлення оренди землі в Україні. Форми цих відносин були різноманітними: колективні, сімейні та індивідуальні [15]. Оренда землі визнавалася як специфічна форма тимчасового користування землею на умовах, визначених угодою сторін. Важливою у

сфері землевпорядного виробництва стала Декларація про державний суверенітет України від 16 липня 1990 року, яка проголосила, що земля є власністю українського народу.

Тодішній етап розвитку землевпорядної науки засвідчив про те, що виникла необхідність у практичній реалізації заходів, спрямованих на розробку теорії і методів управління та практичної реалізації заходів, спрямованих на поліпшення використання земель.

На початку 90-х років ХХ сторіччя створено орган державної виконавчої влади по земельних ресурсах, який носив назву Держкомзем України, що вирішував питання у сфері управління усіма земельними ресурсами країни, питання організації землекористування, землеустрою та охорони земель усіх категорій.

Варто зазначити: в Україні основним законом, який регулює земельні відносини, є Земельний кодекс [16], прийнятий Верховною Радою у 2001 році, що визначає мету і завдання, основні засади земельної політики, принципи формування земельних відносин, органи, що уповноважені приймати рішення у сфері землекористування, законодавче регулювання категорій земель, повноваження органів місцевого самоврядування в сфері регулювання земельних відносин.

Сьогодні у ХХІ столітті земельні ресурси продовжують займати не менш вагоме місце у розвитку продуктивних сил і виробничих відносин. Вони (земельні відносини) є компонентом макроточення, головним засобом виробництва у сільському господарстві, джерелом задоволення потреб людини та ін. Водночас нині в основному сучасне землекористування носить відбиток екстенсивних методів господарювання. Радикальні зміни, що відбулися у сільському господарстві, не забезпечили зростання добробуту, деградовано село. До цього часу не встановлено правильного діагнозу виходу аграрного сектора з глибокої кризи.

В рамках вищевикладеного варті на увагу і зарубіжний досвід управління землевпорядним виробництвом. Так, наприклад, у Німеччині ще з початку ХІХ століття з’явилися фахівці із землевпорядного забезпечення сільськогосподарських земель, яких називали геометрами або культурно-технічними інженерами [1]. Зазначені фахівці проводили земельно-кадастрове знімання території, будівництво доріг, здійснювали планування розміщення осушувальних та зрошувальних каналів, господарських центрів, здійснювали розподіл земель відповідно до сівозмін.

В зарубіжних країнах землевпорядне виробництво носило інвестиційний характер, а інвесторами у сфері землекористування виступали держава, купуючи та продаючи земельні ділянки, і приватні інвестори. Так, у Франції діє некомерційна корпорація [2], що здійснює управління сільськогосподарськими землями від імені держави та має право на першочергове право на купівлю земельних ділянок.

На даний час сучасне землевпорядне виробництво характеризують такі основні риси, як об'єктивна необхідність комплексного підходу у виконанні землевпорядних робіт, виготовлення індексних кадастрових карт, оновлення картографічних матеріалів, створення кадастрових планів, проведення грошової оцінки земельних ділянок, створення об'єктивної інформації про земельні ділянки, надання її зацікавленим користувачам, виникнення нових видів землевпорядних робіт, широке застосування у землевпорядному виробництві новітніх інформаційних технологій, в першу чергу технологій геоінформаційних систем (ГІС), сучасних технологій зйомочних робіт, включаючи методи дистанційного зонування землі (аеро- і космічних зйомок).

На сьогодні землевпорядне виробництво має і безліч проблем [3]: практично не розробляються проекти землеустрою агроформувань, не проводиться рекультивація порушених земель, не здійснюється захист земель від підтоплення, ерозії. Майже не проводяться ґрунтові та геоботанічні обстеження території, районування та зонування земельного фонду, не виконуються роботи щодо класифікації земель та ін.

Обґрунтовуючи вищевикладене, вважаємо, що основними шляхами вирішення землевпорядних проблем є:

- інноваційний вектор розвитку землевпорядного виробництва на основі оптимізації вертикалі системи державних органів управління земельними ресурсами;
- організація ведення землеустрою в інтересах землевласників та землекористувачів із урахуванням останніх досягнень науково-технічного прогресу в галузі землевпорядкування;
- повне використання біокліматичного потенціалу регіону, його географічного положення, якісних параметрів земельних ресурсів;
- створення умов для нагромадження інвестиційного потенціалу в сфері землевпорядного виробництва;
- наявність висококваліфікованих кадрів у сфері управління земельними ресурсами, здатних приймати та виконувати оптимальні управлінські рішення, спрямовані на організацію ефективного землевпорядного виробництва.

Висновки і перспективи подальших досліджень у даному напрямі. Аналіз історичних передумов зародження землевпорядної науки свідчить, що потребує необхідності вдосконалення системи управління землевпорядним виробництвом з метою налагодження ефективної взаємодії між суб'єктами господарювання на землі.

Проаналізований у статті генезис розвитку землевпорядного виробництва дозволив запропонувати такі його орієнтири:

- управління землевпорядним виробництвом має відбуватися відповідно до стратегії економічної реформи країни, а також потреб державних органів у сфері управління земельними ресурсами;
- доцільним є створення галузевої державної установи з питань землеустрою, охорони земель та

земельних відносин у сфері управління землекористуванням;

- підвищення рівня підготовки фахівців у сфері землевпорядного виробництва потребує створення належних умов для активізації належного навчального процесу в системі управління земельними ресурсами;

- потребують впровадження концептуальні засади розвитку землекористування, забезпечуючи синергетичний ефект управлінських рішень, спрямованих на раціональне використання та охорону земель;

- забезпечення необхідності прогнозувати наслідки реалізації управлінських рішень в сфері управління земельними ресурсами та на цій основі приймання відповідних корегувальних дій з урахуванням ситуацій, що складаються у сфері землевпорядного виробництва.

Подальші дослідження мають бути спрямовані на розкриття концепцій та особливостей розвитку системи управління земельними ресурсами в сучасних умовах.

ЛІТЕРАТУРА

1. Вехи российского землеустройства: Время, события, люди / [сост.: С. Н. Волков]. – М. : ГУЗ, 2000.
2. Грещук Г. І. Світовий досвід функціонування землевпорядного механізму сталого використання сільськогосподарських земель / Г. І. Грещук // Збалансоване природокористування. – 2017. – № 1. – С. 99-104.
3. Грушевський М. С. Історія України / Грушевський М. С. – Київ; Львів, 1913. – С. 192.
4. Добряк Д. С. Проблеми сучасного землеустрою / Д. С. Добряк // Землевпорядний вісник. – 2012. – № 1. – С. 30-34.
5. Дугина Т. А. Особенности развития земельных отношений за рубежом / Т. А. Дугина // Концепт: Научно-методический электронный журнал. – 2015. – Т. 13. – С. 4481-4485.
6. Історія земельних відносин та землеустрою в Україні : навчальний посібник / [укл. Р. І. Беспалько, Р. М. Романко]. – Чернівці : Рута, 2008. – 90 с.
7. Кузін Н. В. Актуальні проблеми землевпорядного виробництва / Н. В. Кузін // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. – 2012. – № 1. – С. 128.
8. Музыченко П. П. Право отчуждения земель по законодательству Великого княжества Литовского в XVI в. / Музыченко П. П. // Проблемы земельной реформы в Украине. – Материалы научно-практической конференции (Киев, 27-30 октября 1994 г.). – Вып. 9.
9. Рубаник В. Є. Правове регулювання земельних відносин у Київській Русі та феодально роздробленій Русі / Рубаник В. Є. // Земельне право України. – 2006. – № 5.
10. Самусь Г. І. Аграрні відносини в Україні в дотрансформаційний період [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.essuir.sumdu.edu.ua>.
11. Сидорко В. П. Зародження землевпорядної науки / В. П. Сидорко // Вісник Чернігівського

національного педагогічного університету. Педагогічні науки. – 2013. – Вип. 108.1. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/VchdpuP_2013_1_108_57.

12. Третяк А. М. Історія земельних відносин та землеустрою в Україні : навчальний посібник / Третяк А. М. – К. : Аграрна наука, 2002. – С. 17, 23.

13. Третяк А. М. Землевпорядне проектування: Теоретичні основи і територіальний землеустрій : навч. посібник / Третяк А. М. — К. : Вища освіта, 2006. — 528 с: іл.

14. Управління землекористуванням : підручник / [В. В. Горлачук, О. М. Гаркуша, В. Г. В'юн та ін.; за ред. В. В. Горлачука]. – Миколаїв : Іліон, 2006. – 376 с.

15. Черемшинський М. Еволюція кадастрових систем та питання кадастрової реформи в Україні / Черемшинський М. // Приватизація землі: закон, практика, проблеми. – 2003. – №2. – С. 41.

16. Земельний кодекс України: прийнятий Верхов. Радою України від 25.10.2001р. № 132/94-ВР // Відом. Верхов. Ради України. - 2002. - № 3-4. - Ст. 27.

REFERENCES

1. Veli rossijskogo zemleustrojstva: Vremja, sobytija, ljudi, sost.: S. N. Volkov (2000), M., GUZ.

2. Hreschuk, H. I. (2017), Svitovij dosvid funkcionuvannia zemlevporiadnoho mekhanizmu staloho vykorystannia sil'skohospodars'kykh zemel', *Zbalansovane pryrodokorystuvannia*, № 1, s. 99-104.

3. Hrushevs'kyj, M. S. (1913), *Istoriia Ukrainy*, Kyiv; L'viv, s. 192.

4. Dobriak, D. S. (2012), Problemy suchasnoho zemleustroi, *Zemlevporiadnyj visnyk*, № 1, s. 30-34.

5. Dugina, T. A. (2015), Osobennosti razvitija zemel'nyh otnoshenij za rubezhom, *Koncept: Nauchno-metodicheskij jelektronnyj zhurnal*, T. 13, s. 4481-4485.

6. Istoriia zemel'nykh vidnosyn ta zemleustroi v Ukraini, ukl. R. I. Bespal'ko, R. M. Romanko (2008), Ruta, Chernivtsi, 90 s.

7. Kuzin, N. V. (2012), Aktual'ni problemy zemlevporiadnoho vyrobnytstva, *Zemleustrij, kadastr i monitorynh zemel'*, № 1, s. 128.

8. Muzychenko, P. P. (1994), Pravo otchuzhdenija zemel' po zakonodatel'stvu Velikogo knjazhestva Litovskogo v HVI v., Problemy zemel'noj reformy v Ukraine. – Materialy nauchno-prakticheskoy konferencii (Kiev, 27-38 oktjabrja 1994 g.), vyp. 9.

9. Rubanyk, V. Ye. (2006), Pravove rehuliuвання zemel'nykh vidnosyn u Kyivs'kij Rusi ta feodal'no rozdroblenij Rusi, *Zemel'ne pravo Ukrainy*, № 5.

10. Samus', H. I. Ahrarni vidnosyny v Ukraini v dotransformatsijnij period, available at: <http://www.essuir.sumdu.edu.ua>.

11. Sydorko, V. P. (2013), Zarodzhennia zemlevporiadnoi nauky, Visnyk Chernihivs'koho natsional'noho pedahohichnoho universytetu. Pedahohichni nauky, vyp. 108.1, available at: http://nbuv.gov.ua/UJRN/VchdpuP_2013_1_108_57.

12. Tretiak, A. M. (2002), Istoriia zemel'nykh vidnosyn ta zemleustroi v Ukraini, *Ahrarna nauka*, K., s. 17, 23.

13. Tretiak, A. M. (2006), Zemlevporiadne proektuvannia: Teoretychni osnovy i terytorial'nyj zemleustrij, *Vyscha osvita*, K., 528 s: il.

14. Upravlinnia zemlekorystuvanniam, V. V. Horlachuk, O. M. Harkusha, V. H. V'iun ta in.; za red. V. V. Horlachuka (2006), Ilion, Mykolaiv, 376 s.

15. Cheremshyns'kyj M. (2003), Evoliutsiia kadastryvykh system ta pytannia kadastrovi reformy v Ukraini, *Pryvatyzatsiia zemli: zakon, praktyka, problemy*, №2, s. 41.

16. Zemel'nyj kodeks Ukrainy: pryjnyatij Verkhov. Radou Ukrainy vid 25.10.2001r. № 132/94-VR (2002), Vidom. Verkhov. Rady Ukrainy, № 3-4, st. 27.