

Третяк А.М., Третяк В.М., Третяк Р.А.

**ЗЕМЛЕВПОРЯДНЕ ПРОЕКТУВАННЯ:
ВПОРЯДКУВАННЯ ЗЕМЛЕВОЛОДІНЬ
І ЗЕМЛЕКОРИСТУВАНЬ ТА ОРГАНІЗАЦІЯ
ТЕРИТОРІЇ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ
ПІДПРИЄМСТВ**

Навчальний посібник

Частина 3

*Рекомендовано Міністерством науки і освіти України
як навчальний посібник для студентів вищих
навчальних закладів*

КИЇВ 2016

УДК 332.2:332.36
ББК 65.9(2)32:65.5
Т 66

Гриф надано Міністерством науки і освіти України
(лист № 1/11-3465 від 18.03.2016 р.)

Рекомендовано до друку вченою радою Державної екологічної академії
післядипломної освіти та управління Мінприроди України
(протокол № 10-15 від 08.12.2015 р.).

Рецензенти:

Будзяк О.С. – доктор економічних наук, професор

Гуцуляк Г.Д. – доктор економічних наук, професор, член-кореспондент НААН

Дорош Й.М. – доктор економічних наук, доцент

Третяк А.М., Третяк В.М., Третяк Р.А.

Т 66 Землевпорядне проектування: впорядкування землеволодінь і землекористувань та організація території сільськогосподарських підприємств. – Навчальний посібник, ч.3 / А.М. Третяк, В.М. Третяк, Р.А. Третяк // Херсон: ОЛДІ-ПЛЮС, 2016. – 172 с.

ISBN 978-966-289-094-5

Викладено теоретико-методологічні основи впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та організація території сільськогосподарських підприємств, зокрема, сутність та методологічні основи землевпорядного впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та організація території сільськогосподарських підприємств. Зокрема, розглянуто інституціональне середовища землевпорядного впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань. Викладено методичні основи впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та організації території землекористування сільськогосподарських підприємств, зокрема: вивчення і оцінка стану використання земель та організація територіальних умов землекористування; еколого-економічне обґрунтування організації системи сівозмін і її ефективності; організація території сівозмін та її агротехнологічна оцінка; встановлення територіальних природоохоронних і технологічних обмежень(обтяжень) у використанні земель; регулювання земельних відносин між власниками земельних часток (паїв) та сільськогосподарським підприємством; план здійснення проекту.

Для студентів вищих навчальних закладів, викладачів, аспірантів фахівців землевпорядних, економічних та агрономічних факультетів, а також фахівців управлінських органів виконавчої влади і місцевого самоврядування у сфері землеустрою.

ISBN 978-966-289-094-5

© А.М. Третяк, В.М. Третяк, Р.А. Третяк, 2016

ЗМІСТ

ВСТУП	5
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ В МЕЖАХ ТЕРИТОРІЇ РАДИ	8
1.1. Сутність землевпорядного впорядкування існуючих землеволодінь та організація території землекористування сільськогосподарських підприємств	8
1.2. Методологічні основи впорядкування існуючих землеволодінь та організація території землекористування сільськогосподарських підприємств	17
Контрольні питання.....	32
РОЗДІЛ 2. ОСНОВИ ІНСТИТУЦІЙНОГО СЕРЕДОВИЩА ЗЕМЛЕВПОРЯДНОГО ВПОРЯДКУВАННЯ ІСНУЮЧИХ ЗЕМЛЕВОЛОДІНЬ ТА ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ	33
2.1. Існуючий стан нормативно-правового забезпечення	33
2.2. Напрями удосконалення нормативно-правового забезпечення та організації землевпорядного проектування	40
Контрольні питання.....	65
РОЗДІЛ 3. МЕТОДИЧНІ ОСНОВИ ВПОРЯДКУВАННЯ ІСНУЮЧИХ ЗЕМЛЕВОЛОДІНЬ І ЗЕМЛЕКОРИСТУВАНЬ ТА ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ	67
3.1. Вивчення і оцінка стану використання земель та організація територіальних умов землекористування.....	67
3.1.1. Вплив природних умов на формування землекористування сільськогосподарських підприємств	67
3.1.2. Аналіз та оцінка існуючого стану використання земель.....	77
3.1.3. Ідентифікація прав власності та оренди землі.....	83
3.2. Створення територіальних умов для функціонування сільськогосподарського виробництва.....	90
3.2.1. Впорядкування інженерного облаштування території.....	90
3.2.2. Встановлення площ і розміщення земельних масивів, що використовуються на різному праві.....	99

3.3. Еколого-економічне обґрунтування організації системи сівозмін і її ефективності.....	108
3.3.1. Організація типів і видів сівозмін	108
3.3.2. Оцінка екологічної ефективності проектних рішень.....	119
3.3.3. Оцінка економічної ефективності проектних рішень.....	126
3.4. Організація території сівозмін та її агротехнологічна оцінка.....	137
3.4.1. Впорядкування території ріллі	137
3.4.2. Впорядкування території сінокосів і пасовищ.....	146
3.5. Встановлення територіальних природоохоронних і технологічних обмежень (обтяжень) у використанні земель.....	148
3.6. Регулювання земельних відносин між власниками земельних часток (паїв) та сільськогосподарським підприємством	157
3.7. План здійснення проекту.....	162
Контрольні питання.....	164
ВИКОРИСТАНІ ДЖЕРЕЛА	166

ВСТУП

Пошуки кращих форм територіальної організації суспільства так древні, як і саме людське суспільство. Сьогодні, коли ми вступили в XXI століття, нас не залишає відчуття, що у відносинах людини з біосферою й простором, у якому вона живе, відбулися корінні й, можливо, незворотні зміни. Проблеми організації землекористування зводяться до необхідності виробництва продовольства, облаштуваності сільської місцевості, збереження навколишнього середовища.

Нинішнє становище із формуванням землекористування сільськогосподарських підприємств та організацією їх території є підсумок стихійної, безсистемної земельної політики держави в процесі земельної реформи. Оптимальне використання земельних і інших природних ресурсів безсумнівно є питанням XXI століття, однак є підстави стверджувати, що в процесі вирішення цієї проблеми слід серйозно зайнятися планування розвитку сільськогосподарського землекористування із врахуванням вимог екологічної безпеки. Адже, сьогодні в Україні 99 % землекористувань приватних сільськогосподарських товаровиробників сформовано на правах оренди земельних ділянок власників земельних часток (паїв). У цьому зв'язку необхідний цілісний і системний підхід до проблеми формування землекористування сільськогосподарських підприємств на засадах оренди землі, не обмежений рамками негайних кон'юнктурних устремлінь.

Система землеустрою сьогоднішнього дня, головною метою якої – організація ефективного використання та охорони землі як обмеженого ресурсу – істотно впливає на всі сторони життя й діяльності людей, реалізуючи низку загальних і спеціальних функцій: регулювання земельних відносин, стимулювання раціонального використання землі, формування інформації про інвестиційну привабливість земельних ділянок, одержання об'єктивної земельної інформації для обґрунтування дохідних типів землекористування, очищення економіки землекористування за допомогою обґрунтованих землевпорядних проектів від неефективного використання землі, перерозподіл земельних ділянок та прав на землю, екологізація землекористування, посередництво під час економічного обігу земельних ділянок та прав на них й інші.

Повсюдне невиконання сьогодні вимог законодавства про

обов'язковість проведення землеустрою (стаття 20 закону України «Про землеустрій»), одним із основних завдань якого є організація території сільськогосподарських підприємств, установ і організацій з метою створення просторових умов для еколого-економічної оптимізації використання та охорони земель сільськогосподарського призначення, впровадження прогресивних форм організації управління землекористуванням, удосконалення структури і розміщення земельних угідь, посівних площ, системи сівозміни, сінокосо- і пасовищезміни.

Суттєвим стимулом для землевпорядкування землеволодінь власників земельних часток (паїв) та землекористування сільськогосподарських підприємств є різке покращення можливостей розширеного виробництва в економіці, а більше того – в сільському господарстві. В процесі земельної реформи повсюдно порушені сівозміни, багаторазово скоротилось застосування органічних і мінеральних добрив, зупинені протиерозійні, меліоративні і культуртехнічні роботи. Це, безумовно, призводить до процесів розширення і поглиблення процесів деградації і руйнування земель, погіршення їх екологічного стану, зниження продуктивності і родючості ґрунтів. Землевпорядкування призвано мобілізувати природні ресурси території на підтримання урожаїв сільськогосподарських культур, на ведення економічно ефективного, соціально орієнтованого і екологічно безпечного виробництва, на збереження рівноважного стану в природному середовищі.

Так, як при підготовці магістрів за спеціальністю «землеустрій і кадастр» учбова дисципліна «Землевпорядне проектування» включає вивчення особливостей організації території сільськогосподарських підприємств сформованих на засадах оренди земельних ділянок власників земельних часток (паїв), автори вирішили підготувати даний навчальний посібник. Крім традиційних розділів, присвячених вступу, теоретико-методологічним основам впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та організація території сільськогосподарських підприємств в межах території ради, посібник містить розділи, що розкривають проблеми інституціонального середовища землевпорядного впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань, ідентифікації прав власності та оренди землі, еколого-економічне обґрунтування організації системи сівозмін і її

ефективності, встановлення територіальних природоохоронних і технологічних обмежень(обтяжень) у використанні земель, регулювання земельних відносин між власниками земельних часток (паїв) та сільськогосподарським підприємством. Такий широкий охоплення земельпорядних проблем дає змогу задовольняти потреби студентів як технічного так і природничого профілів.

Автори висловлюють вдячність всім хто пришле пропозиції на їх адрес щодо поліпшення структури і змісту книги та враховані при перевиданні.