

10 червня 2011 року в м. Києві (конференц-зал Будинку профспілок, Майдан незалежності, 2) відбулася Міжнародна конференція з нагоди святкування 50 – річчя системи науково-дослідних та проектних інститутів землеустрою на тему: «Земельні ресурси України в контексті реформування земельних відносин - сьогодення та майбутнє».

У своєму короткому (заклучному) виступі я закликав землевпорядну еліту згуртуватися і об'єднати зусилля для реалізації на найвищому рівні невідворотних заходів з комплексного науково-обґрунтованого державного землеустрою та землевпорядкування.

Пропоную ознайомитись з повним текстом тез виступу, опублікованих у матеріалах конференції.

Комплексний землеустрій та землевпорядкування - основний інструмент успіху реформування земельних відносин в Україні

О.І. Ковалів

Інституту агроєкології та економіки природокористування

Враховуючи те, що родючі землі (ґрунт, повітря, сонце і вода, мікроорганізми, інші невід'ємні складові) та прилеглі угіддя (лісосмуги та лісові масиви; водні джерела, канали, канали та водойми поблизу поля; викиди принесені вітром; - інші впливи) є цілісним живим організмом ландшафту і Біосфери та основним середовищем і джерелом нашого життя через рослинний а потім й тваринний світ. Тому розгляд і вирішення даної проблеми потребує комплексного і системного підходу з екологічних, соціальних, економічних, правових та інших позицій.

Оскільки кожна територія має свої особливості і відмінності, - єдиним інструментом вирішення такого складного і творчого завдання є комплексний землеустрій та землевпорядкування на національному, регіональних і місцевих рівнях в розрізі кожного

роздержавленого і реформованого господарства за відповідним завданням

Щоб унеможливити тіньові схеми обігу землі та усунути посередників, поряд із пропонуваними заходами, необхідно формувати стабільні і ефективні сільськогосподарські землекористування та мінімально неподільних земельні масиви (лоти), в тому числі земельні ділянки змінені за їх цільовим функціональним призначенням лише в процесі згаданого комплексного науково-обґрунтованого державного землеустрою та землевпорядкування. Такі роботи мають супроводжувати реальний процес розвитку сільських територій та реформування земельних відносин.

Зокрема, на підготовчому етапі проводиться: високоточне цифрове картографування та інвентаризація і сертифікація всіх земель та угідь і ділянок, їх власників, користувачів, орендарів тощо; здійснюється ґрунтове, геоботанічне, екологічне, ландшафтне та інше обстеження всіх наявних природних ресурсів в розрізі водозборів малих річок, адміністративних територій, угідь і ділянок. При цьому систематично наповнювати достовірною інформацією Національну геоінформаційну систему, включаючи кадастрову та реєстраційну, які постійно треба актуалізувати й підтримувати.

При проектуванні необхідно розробляти, обґрунтовувати і приймати рішення де:

- визначити фактичні та проектні межі міських і сільських територій, перспектив їх розвитку;
- впорядкувати усі земельні угіддя й формувати мінімально неподільні ділянки (масиви) за їх цільовим функціональним призначенням на ландшафтній основі, враховуючи вимоги ґрунтоводоохорони (своєрідне зонування);
- формувати мінімально неподільні масиви землеволодінь і землекористувань за їх господарським напрямком;
- розробляти комплексні схеми поселенської мережі та визначати умови комфортного проживання й праці, як обов'язкові до виконання, на що готувати і видавати відповідні

паспорти;

- впроваджувати конкретні механізми та реальні кроки з ринкових земельних відносин і обігу земель, в тому числі розпайованих, за участі всіх заінтересованих сторін, які відповідають національним інтересам та реальним можливостям і вимогам до розвитку кожної територіальної громади й окремих поселень і помешкань;
- розробляти заходи щодо: використання й охорони землі та її природних ресурсів; створення природоохоронних, оздоровчих і рекреаційних місць; ведення раціонального та прибуткового господарства і забудови тощо.

Неабиякого значення треба надавати новим підходам до економіки природокористування, зокрема з визначення шляхів та обсягів одержання прибутків (доходів) у результаті здійснення природокористування як найважливішому інструменту успіху.

Особливу увагу слід приділяти відродженню природних агролісоландшафтів; водозабезпеченню і водорегулюванню; розвитку приміських зон і зон із спеціальним режимом земле- та природокористування, а також захисту прав власності та користування, включаючи орендні відносини, виходячи з національних інтересів та інтересів ефективних і добросовісних господарів.

Слід наголосити, що сучасний пропонований комплексний землеустрій та землевпорядкування включатимуть розгляд і вирішення питань з урегулювання відносин власності, “набутої” неприродним способом через умовне паювання та примусову заміну сертифікатів на державні акти з назвою “право приватної власності”.

Адже, розробляючи рекомендації з оцінки земель, також не враховують того, що прибутковість і вартість земельних ділянок залежить не тільки від якості ґрунтів, стану і рівня їх використання, розвитку і дохідності підприємств (господарств), особливо сільськогосподарських, але й від стану природного середовища, місця розташування таких ділянок, їх перспективної цінності та інших властивостей. Навпаки, держава гарантувала рівні права (також в грошовому вимірі) для кожної такої групи громадян, тому не можна допустити одержання ними різних сум коштів за однакові паї на

відповідній території. Оскільки, розмір земельного паю в кадастровому й грошовому вимірі є рівним лиш для кожної окремої території роздержавленого і пізніше реформованого господарства, тому подальше врегулювання відносин власності, аж до формування сталих землеволодінь і землекористувань, має відбуватися тільки в межах такого господарства за безпосередньої участі держави. Якщо цього питання не розв'язати, то можливий соціальний вибух на відповідній території.

Зважаючи на те, що незавершені земельна і аграрна реформи здійснювались за окремими Указами Президента України та нормативними актами Уряду в межах окремих конкретних господарств, де розпайовано землі на рівні паї лише для кожного з них, усі кроки з подальших реформувань, включаючи виправлення помилок, і запровадження ринкових земельних відносин на землях сільськогосподарського призначення мають логічно здійснюватись тільки за окремими прозорими і однозначними законодавчими актами й окремо - тільки у межах певних реформованих господарств.

Вважаємо, що лише при реалізації наведених та інших термінових комплексних, системних і радикальних заходів, які одночасно сприятимуть виправленню помилок попередніх реформувань і збільшенню надходжень до бюджетів усіх рівнів, можна забезпечити стабільність і зростання ринкової економіки; появу позитивних суспільних настроїв; створення системи захисту прав усіх суб'єктів на власність і на користування землею та її природними ресурсами, а також національну і продовольчу безпеку в державі.

Умови досягнення успіху в реалізації пропонованої регуляторної політики є: об'єктивність, комплексність, системність і відкритість; участь всіх гілок влада та обов'язковість її реалізації; постійний контроль і персональна відповідальність за виконання завдань. Для цього повинна законодавчо впроваджуватись державна цільова програма здійснення робіт із комплексного землеустрою та землевпорядкування протягом п'яти років (термін повного виконання програми) як обов'язкова до виконання в повному обсязі всіма учасниками включно Верховною Радою України та Урядом при формуванні державного бюджету на всі роки реалізації пропонованого. При цьому необхідно також внести відповідні зміни до Закону України «Про землеустрій».