

юридична наука і навчальна дисципліна: матер. Всеукр. круглого столу (25 травня 2012 р.): зб. наук. пр. / за заг. ред. В.М. Єрмоленка, В.І. Курила, В.І. Семчика. – К. : Видавничий центр НУБіП України, 2012. – С. 129–131.

11. Сакаджи К.Б. Правове регулювання застосування засобів захисту сільськогосподарських рослин: дис. ... канд. юрид. наук / К. Б. Сакаджи. – Х., 2011. – 20 с.

УДК 349.4

Теутул М.С.,

студент Чернівецького юридичного інституту
Національного університету «Одеська юридична академія»

ПОНЯТТЯ ТА ФУНКЦІЇ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

В статті вивчається поняття “землеустрій”, закріплене в законодавстві. Аналізуються наукові підходи до розуміння землеустрою вченими-юристами, землевпорядниками та економістами. Охарактеризовано основні функції землеустрою.

Ключові слова: земельні відносини, землеустрій, впорядкування території, раціональне землекористування, законодавство.

В статье изучается понятие "землеустройство", закрепленное в законодательстве. Анализируются научные подходы к пониманию землеустройства учеными-юристами, землеустроителями и экономистами. Охарактеризованы основные функции землеустройства.

Ключевые слова: земельные отношения, землеустройство, благоустройство территории, рациональное землепользование, законодательство.

The article examines the concept of "land management" enshrined in legislation. The scientific approaches to understanding the land legal scholars, economists and surveyor are analyzed. The basic functions of land are characterized.

Keywords: land relations, land management, streamline territory, rational land use legislation.

Постановка проблеми. Основна мета землеустрою полягає в забезпеченні раціонального використання та охорони земель, створенні сприятливого екологічного середовища та поліпшенні природних ландшафтів. Для гарантування у повній мірі виконання покладених цілей, необхідно враховувати а також спиратися на розроблені законодавцем принципів, що закріплені у нормативно-правових актах, а також не мало важливим є розширене бачення та тлумачення даних засад науковцями.

Оскільки заходи із землеустрою у зв'язку із суттєвим оновленням земельного законодавства України набули особливої актуальності й потребують наукового осмислення, це зумовлює нагальну необхідність дослідження теоретичного та законодавчого визначення поняття «землеустрій».

Аналіз дослідження даної проблеми. У різний час питання землеустрою вивчали такі вчені у галузі земельного права як, В.І. Андрейцев, С.П. Кавелін, Т.В. Лісова, І.І. Каракаш, Т.В. Ковальчук, В.В. Носік, О.О. Погрібний, В.Д. Сидор, М.В. Шульга, В.З. Янчук та ін.

Мета дослідження полягає у вивченні теоретичних підходів до розуміння поняття “землеустрій” та дослідження основних функцій землеустрою.

Виклад основного матеріалу. Як зазначає В.Д. Сидор, правова природа землеустрою вивчалася і розглядалася з різних поглядів. Можна виділити дві основні точки зору на землеустрій: відповідно до першої, землеустрій визнався як сукупність дій щодо встановлення меж земельних ділянок як об'єктів землеустрою; згідно іншої, землеустрій розглядався як сукупність заходів, що носять економічний характер, та забезпечують ефективно і раціональне управління земельними ресурсами. В обох випадках землеустрій розглядався як сукупність технічних дій, що мають прикладне значення. В цілому, існуючий підхід до правової природи землеустрою можна назвати техніко-економічним. Причину різноманітності

поглядів на землеустрій як правове явище можна пояснити різними завданнями, які стояли в галузі регулювання земельних відносин в той чи інший період історії України [1, с. 325].

Законом України «Про землеустрій» визначено, що землеустрій – це сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональну організацію території адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил. Мета землеустрою полягає в забезпеченні раціонального використання та охорони земель, створенні сприятливого екологічного середовища та поліпшенні природних ландшафтів [2].

Дорош Й.М. визначає землеустрій як систему прогнозо-планувальних, проектно-технічних пропозицій та заходів, спрямованих на прийняття управлінських рішень у сфері земельних відносин органами державної законодавчої й виконавчої влади, місцевого самоврядування, землевласниками і землекористувачами, метою яких є встановлення меж адміністративно-територіальних утворень, територій з особливими природними, історичними, культурними та іншими властивостями, меж земельних ділянок землевласників і землекористувачів, правового статусу земель та забезпечення їх раціонального екологічного збалансованого використання шляхом установлення обмежень й обтяжень [3, с. 11]

Новаковський Л.Я. і Третяк А.М. розглядають землеустрій як соціально-економічний процес цілеспрямованої організації території й засобів виробництва, що нерозривно пов'язані із землею, який відбувається під впливом розвитку продуктивних сил і виробничих відносин у суспільстві [4, с. 7].

Лісова Т.В. стверджує, що землеустрій є системою правових норм, які спрямовані на регулювання суспільних відносин у сфері управління використанням й охороною земель і здійснення комплексу відповідних дій щодо виникнення й припинення права власності та права користування ними, забезпечення раціонального, сталого, екологічно збалансованого

їх використання й охорони з метою забезпечення гарантій прав на землю [5, с. 7].

На думку П.Г. Казьміра, землеустрій – це складний соціально-економічний процес, що реалізується через механізм інженерно-технічний, організаційний, екологічний і земельно-правових заходів, які знаходяться у тісному взаємозв'язку, відображаються в землевпорядних розробках (схемах, проектах) і забезпечують управління та еколого-економічне землекористування [6, с. 73].

При визначенні поняття «землеустрій» різні вчені вкладають різний зміст, а також застосовують різні критерії оцінки даного поняття, виносячи на перший план ті чи інші його сторони. Так одним із підходів визначення землеустрою є його оцінка та розгляд через призму його функцій, надаючи саме їм першочергового значення. Функції землеустрою – це відокремлені напрями землевпорядної діяльності, які дозволяють визначеними заходами вирішувати поставлені завдання.

Розглянемо основні функцій системи землеустрою.

Регулююча (земельно-регуляторна) функція полягає в тому, що держава через землевпорядні дії здійснює регулювання земельних відносин, стимулює раціональне землекористування та охорону земель.

Інвестиційна функція полягає в формуванні інформації про інвестиційну привабливість різних типів землекористування та оцінці ефективності інвестицій в земельні поліпшення.

Стимулююча функція в кінцевому результаті виступає в формі економічного заохочення, прибутком продуктивного використання досягнень науково-технічного прогресу в формуванні землекористувань і використанні землі.

Функція стагнації – це очищення економіки землекористування від неконкурентних виробництв та неефективного використання землі через проекти землеустрою.

Інформаційна функція – це унікальний спосіб оперативного збору і поширення узагальненої об'єктивної інформації про найкраще і найбільш вигідне використання землі, можливі інвестиції тощо, яка дозволяє власникам землі і

землекористувачам вільно зі знанням справи використати її в своїх інтересах.

Комерційна функція полягає в обґрунтуванні прибуткових типів землекористування та ефективності вкладеного капіталу.

Посередницька функція полягає в тому, що система землеустрою виступає посередником між майбутніми власниками землі і землекористувачами та представниками виконавчої влади або місцевого самоврядування в процесі складання землевпорядних проектів та документації.

Соціальна функція проявляється в формуванні власності на землю, екологізації землекористування, в підвищенні інтенсивності використання землі і праці, перерозподілу землі тощо.

Виходячи із даних функцій, які виконує землеустрій можна дати таке визначення цьому поняттю, – це система заходів держави, які стимулюють раціональне землекористування та охорону земель, направлені на ефективне проектування землеустрою, складання землевпорядних проектів та документації, а також соціально-економічних заходів, що гарантують права землевласників та землекористувачів.

На погляд Й. М. Дороша, землеустрій на нинішньому етапі розвитку земельних відносин виконує ряд функцій, які необхідно відображати і у його визначенні. До таких функцій відносяться інженерно-технічні, соціальні, економічні, правові, екологічні, інноваційні, інвестиційні, інформаційні, адміністративно-управлінські, прогнозо-планувальні та містобудівні. І говорячи про функції даний автор виділяє прогнозо-планувальну, як одну з найосновніших, пояснюючи це роллю яку вона здійснює. Він говорить, що з огляду на сучасний стан земельних відносин, розглядаючи землеустрій як системоутворювальний фактор при їхньому формуванні, а також досліджуючи землеустрій крізь призму його функцій, головною з них має стати саме пробного-планувальна. [3, с. 9].

З цією думкою важко не погодитися, адже основним механізмом формування ті регулювання земельних відносин є землеустрій. На базі інформації, одержаної в процесі землеустрою, здійснюється регулювання земельних відносин.

У спеціальній літературі сформувалася думка щодо категорії землеустрою як практичного заходу. Зокрема, це підтверджується основним змістом землеустрою згідно зі статтею 184 Земельного кодексу України, що включає [7]:

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;

ґ) 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.

Таким чином землеустрій можна визначати як сукупність технічних заходів із підготовки, складання, виконання та нагляду за виконанням проектної документації у сфері використання, охорони та відтворення земель.

Разом із тим А.М. Третяк зазначає, що організація використання землі потребує глибшого розуміння цього явища. Тому потрібна низка компонентів, що характеризують природне середовище, без яких продукування рослин неможливе. У зв'язку із цим він стверджує, що земельний устрій країни включає такі поняття, як земельні відносини і організація території. Земельний устрій – це земельний лад, тобто комплекс земельних відносин певної країни, який визначається системою володіння та користування землею, а також принципами організації території [8, с. 52].

Поняття землеустрою можна визначити як стан певного територіального устрою визначеної частини просторового базису, що створюється в результаті формування земельних об'єктів, натомість землевпорядкування – територіально-функціональне планування землекористування сформованих земельних об'єктів.

Чинне законодавство нашої країни трактує ці два терміни як синоніми, хоча деякі науковці вказують на хибність такого підходу та розглядають їх як окремі категорії. Деякі автори все ж наголошують на повній ідентичності даних понять та стверджують, що їх можна застосовувати одночасно.

Лісова Т.В. в своїх роботах висвітлювала роль землеустрою як засобу охорони земель сільськогосподарського призначення. В той же час, автор застосовувала поняття "землевпорядкування" відносно необхідності застосування землевпорядних робіт на ділянках землі [7].

Третяк А.М. в своїх працях розглядає землеустрій та землевпорядкування як дві окремі категорії, прив'язуючи проведення землеустрою до сільських територій, а землевпорядкування до новостворених сільськогосподарських підприємств [8, с. 95].

Для того щоб розмежовувати та повністю розкрити обидва поняття необхідно розробити підхід, який би допоміг висвітлити основні розбіжності у цих поняття. Такою точкою розходження можна назвати динаміку змісту, який вкладається в ці поняття.

Землеустрій необхідно розглядати як сталу категорію, як інструмент забезпечення ефективної організації земельних

відносин з приводу використання землі для задоволення матеріальних потреб. При цьому землевпорядкування – категорія динамічна, яка характеризує зміни в земельних відносинах та демонструє підвищення ефективності розподілу, організації та використання земельних ресурсів.

Тобто можна ствердити, що землеустрій – це інструмент забезпечення землевпорядкування, і правильно організований землеустрій є запорукою ефективного здійснення землевпорядкування. Такий підхід дозволить уникнути протиріччя у процесі удосконалення теоретичного та практичного забезпечення організації землеустрою та ефективного здійснення процесу землевпорядкування.

Висновки. Таким чином аналізуючи теоретичні підходи вчених до визначення поняття «землеустрій», ми бачимо, що далеко не всі погоджуються, що законодавець, закріпивши дане поняття у Законі України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858 повністю розкрив його зміст.

Кожен вчений підходить до вивчення змісту його поняття з різного боку, вкладаючи, відмінний зміст, від своїх колег, та наголошуючи на різні аспекти цього поняття.

Деякі вчені намагаються розкрити це поняття тільки з огляду на його функціональність, тим самим забуваючи про інші складові змісту, що криє це поняття. Неодмінно важливим при визначенні поняття «землеустрій» виокремити, та розкрити ті основні функції, що на нього покладено, адже саме це є основним напрямком регулювання.

Проте все ж необхідним є також враховувати, безпосередній зміст, який законодавець також закріплює у Законі України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858. Таким чином підходячи комплексно до теоретичного визначення, та враховуючи ці два аспекти, можна досягти більш повного розкриття поняття «землеустрій».

Аналізуючи спеціальну літературу, та висловлені думки вчених, ми бачимо, що розбіжності у їхньому визначенні даного поняття, лежить не тільки у функціональному чи змістовому аспекті. Мова йде про те яке значення надають вчені ролі

суб'єктам земельних правовідносин, вказуючи їх, або навпаки ігноруючи, і визначення землеустрою.

Аналізуючи всі вище наведені підходи та надані вченими визначення поняття «землеустрій», можна дійти висновку, що безперечно найосновнішим, та змістоутворюючим фактором даного поняття, який виділили всі науковці, є безперечно його роль, а саме – регуляція земельних відносин, а також його мета - забезпечення раціонального використання землі.

Література:

1. Сидор В.Д. Правова природа землеустрою // Держава і право : Збірник наукових праць. Юридичні і політичні науки. – 2013. – Вип. 59. – С. 325–330.

2. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 № 858-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 36. – Ст. 282.

3. Дорош Й. М. Землеустрій як основний механізм формування земельних відносин в умовах трансформаційної економіки / Й. М. Дорош // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. – 2012. – № 1-2. – С. 9-14.

4. Новаковський Л.Я. Теоретивні основи сучасного землеустрою / Л.Я. Новаковський, А.М. Третяк // Землевпоряд. Вісник. – 1999. - №3. – С. 3-10.

5. Лісова Т.В. Правове регулювання землеустрою : автореф. дис. к.ю.н., спец. 12.00.06 / Т.В. Лісова. – К., 2005. – 20 с.

6. Організація сільськогосподарського використання земель на ландшафтно-екологічній основі / за заг. Ред. Проф.. П.Г. Казьміра. – Л.: СПОЛОМ, 2009. – 254 с.

7. Земельний кодекс України : прийнятий 25.10.2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3. – Ст. 27.

8. Третяк А.М. Землеустрій в Україні: теорія, методологія: монографія, / А.М. Третяк. – Херсон: Грінв Д.С., 2013. – 650 с.