

БІЛОЦЕРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
АГРОБІОТЕХНОЛОГІЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

Допускається до захисту:
Завідувач кафедри геодезії та землеустрою


_____ к.е.н., доц. Т.М. Сіроштан
підпис

« 08 » грудня 2023 року

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА МАГІСТРА
МОНІТОРИНГ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ПАЇВ В
ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАДАХ

Виконала: Харіна Вікторія Василівна _____


підпис

Керівник: к.е.н., доцент О.В. Камінецька _____


підпис

Рецензент д.техн.н, професор А.С. Мазницький _____


підпис

Я, Харіна В.В., засвідчую, що кваліфікаційну роботу виконано з дотриманням принципів академічної доброчесності

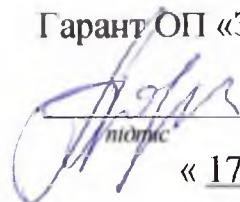
Біла Церква – 2023

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
БІЛОЦЕРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

АГРОБІОТЕХНОЛОГІЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ
Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

Затверджую

Гарант ОП «Землеустрій та кадастр»



к.е.н., доц Прядка Т.М.

« 17 » лютого 2023 року

ЗАВДАННЯ
на кваліфікаційну роботу здобувачу
Харіна Вікторія Василівна

Тема *Моніторинг використання земельних паїв в територіальних громадах*

Затверджено наказом ректора 132/3 від 02.08.2023 року.

Термін здачі студентом готової кваліфікаційної роботи в деканат: до «01» грудня 2023 року.

Перелік питань, що розробляються в роботі.

Провести аналітичний огляд по нормативно-правовій базі стосовно питання паювання земель; Виконати аналіз земель паювання на території Ужгородського району Закарпатської області; Проаналізувати вплив різних чинників на ефективність використання земельних часток (паїв), на територіях громад; Провести порівняння та аналізувати отримані дані стосовно використання земельних часток (паїв) на територіях громад; Надати рекомендації щодо ефективного використання земельних часток (паїв).

Вихідні дані: періодичні видання та інтернет-ресурси, законодавчі та нормативно-правові акти України з державного земельного кадастру; матеріали Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру

Календарний план виконання роботи

Етап виконання	Дата виконання етапу	Відмітка про виконання
Огляд літератури	Березень-травень 2023	Виконано
Методична частина	Червень-серпень 2023	Виконано
Дослідницька частина	Вересень – жовтень 2023	Виконано
Оформлення роботи	Жовтень-листопад 2023	Виконано
Перевірка на плагіат	Початок грудня 2023	Виконано
Подання на рецензування	Грудень 2023	Виконано
Попередній розгляд на кафедрі	Грудень 2023	Виконано

Керівник кваліфікаційної роботи

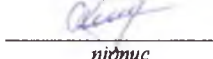


підпис

к.е.н. доц. О.В. Камінецька

вчене звання, прізвище, ініціали

Здобувач



підпис

Харіна В.В.

прізвище, ініціали

Дата отримання завдання «23» грудня 2022 р.

АНОТАЦІЯ

Харіна В. В. Моніторинг використання земельних паїв в територіальних громадах

У кваліфікаційній роботі проведено моніторинг процесу розпаювання земель по зазначеним колективним сільськогосподарським підприємствам, а саме стосовно розробки проектів землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв), заміни сертифікатів на право на земельну частку (пай) правовстановлюючими документами, ефективність використання земельних часток (паїв) особисто чи на умовах оренди.

Описані основи паювання землі, як розподіл колективної землі на ділянки (паї) між селянами - членами колективних сільськогосподарських підприємств у процесі здійснення аграрної реформи в Україні шляхом визначення розміру земельної частки (паю) у колективній власності на землю кожного члена колективного сільськогосподарського підприємства без виділення земельних ділянок в натурі (на місцевості).

Встановлено, що роздержавлення земель по всім колективним сільськогосподарським підприємствам, які підлягають порівнянню, відбулося практично одночасно і тому процес роздержавлення та паювання стартував в однакових умовах. Визначено, що рушійною силою прискорення процесу заміни сертифікатів на правовстановлюючі документи є по -перше менша кількість ділянок, якими замінюється сертифікат, належне фінансування відповідних робіт.

В результаті описані рекомендації стосовно підвищення ефективності використання земельних часток (паїв) в умовах запровадження ринку земель.

Кваліфікаційна робота складається з анотації, вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків. Загальний обсяг роботи становить 69 сторінок. Робота містить 14 рисунків та 5 таблиць. Список використаних джерел налічує 31 найменування.

Ключові слова: земельна ділянка, земельна частка (пай), землекористування, сільські території, ринок землі.

ABSTRACT

Kharina V. V. Monitoring the use of land shares in territorial communities

In the qualification work, the monitoring of the process of unsoldering land for the specified collective agricultural enterprises was carried out, namely in relation to the development of land management projects regarding the organization of the territory of land shares (shares), replacement of certificates for the right to a land share (share) with title-establishing documents, the effectiveness of the use of land shares (shares) personally or on lease terms.

The basics of land sharing are described, as the distribution of collective land into plots (shares) among peasants - members of collective agricultural enterprises in the process of implementing agrarian reform in Ukraine by determining the size of the land share (share) in the collective ownership of the land of each member of the collective agricultural enterprise without allocating land plots in kind (in the area).

It was established that the denationalization of land in all collective agricultural enterprises, which are subject to comparison, took place almost simultaneously, and therefore the process of denationalization and allotment started under the same conditions. It was determined that the driving force behind the acceleration of the process of replacing certificates with title documents is, firstly, a smaller number of plots with which the certificate is replaced, adequate financing of the relevant works.

As a result, recommendations are described regarding the improvement of the efficiency of the use of land shares (shares) in the conditions of the introduction of the land market.

The qualification work consists of an abstract, an introduction, three sections, conclusions, a list of used sources and appendices. The total volume of work is 69 pages. The work contains 14 figures and 5 tables. The list of used sources includes 31 names.

Key words: land plot, land share (share), land use, rural areas, land market.

ЗМІСТ

ВСТУП	6
РОЗДІЛ 1. ОСНОВИ ПАЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ	9
1.1. Поняття та порядок паювання земель	9
1.2. Процедура виділення земельних ділянок у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв).....	12
1.3. Невитребувані земельні частки (паї).....	15
РОЗДІЛ 2. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТУ ДОСЛІДЖЕННЯ	18
2.1. Ландшафтно-географічні та кліматичні особливості регіону дослідження.....	18
2.2. Структура та особливості використання сільськогосподарських угідь	23
РОЗДІЛ 3. АНАЛІЗ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ПАЇВ НА ТЕРИТОРІЯХ ГРОМАД	28
3.1. Основні відомості стосовно паювання земель досліджуваних громад	28
3.2. Земельні частки (паї) на території досліджуваних громад	30
3.3. Порівняльний аналіз використання земельних часток (паїв) у громадах.....	33
РОЗДІЛ 4. РЕКОМЕНДАЦІЇ ЩОДО ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ЧАСТОК (ПАЇВ)	52
ВИСНОВКИ	61
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	63
ДОДАТКИ	66

ВИСНОВКИ

За результатами кваліфікаційної роботи проведений аналіз використання земельних паїв на територіях Баранинської та Середнянської ОТГ:

1. Описані основи паювання землі, як розподіл колективної землі на ділянки (паї) між селянами - членами колективних сільськогосподарських підприємств (колективних господарств, сільськогосподарських кооперативів та ін.) у процесі здійснення аграрної реформи в Україні шляхом визначення розміру земельної частки (паю) у колективній власності на землю кожного члена колективного сільськогосподарського підприємства без виділення земельних ділянок в натурі (на місцевості);

2. За літературними даними відмічено, що Ужгородський район межує з півдня і заходу з Угорщиною і Словаччиною, а зі сходу і південного сходу - з Берегівським, Мукачівським районами. У геологічному відношенні територія району розташована у зоні Закарпатського внутрішнього прогину. Клімат помірно-континентальний, з жарким літом і м'якою зимою. Значно впливає на клімат міста захищеність Карпатами від холодних вітрів з півночі. В Ужгородському районі переважають вітри південно-східного напрямку.

3. Визначено, що загальна кількість розпайованих сільськогосподарських підприємств, в яких видані сертифікати на території колишнього Ужгородського району - 15 шт. Площа земель недержавних с/г підприємств до реформування - 20,1 тис. га, в тому числі сільськогосподарських угідь - 19,9 тис. га. Загальна кількість виписаних сертифікатів на право на земельну частку (пай) - 8021 шт.

4. Для порівняльного аналізу використання земельних часток (паїв) на території Баранинської ОТГ бралася частина земельних часток (паїв) КСП «Золота нива», а саме розташованих на території Баранинської сільської ради та всі земельні частки (паї) КСП «Світанок».

5. Для порівняльного аналізу використання земельних часток (паїв) на території Середнянської ОТГ бралися всі земельні частки (паї) по двом КСП, а

саме КСП «Гроно» та КСП «Дубрівське»

6. Встановлено, що роздержавлення земель по всім КСП, які підлягають порівнянню, відбулося практично одночасно і тому процес роздержавлення та паювання стартував в однакових умовах;

7. Визначено, що рушійною силою прискорення процесу заміни сертифікатів на правовстановлюючі документи є по -перше менша кількість ділянок, якими замінюється сертифікат, належне фінансування відповідних робіт;

8. Рушійною силою в питанні підвищення ефективності та правомірності використання земельних часток (паїв) на умовах оренди є відкриття ринку землі, що створило конкуренцію між покупцем та орендарем землі.

9. За умови відкритого ринку землі, пайовики стали повноправним власниками земельних часток (паїв) та можуть розпоряджатися ними на власний розсуд за умови оформлення правовстановлюючих документів згідно вимог чинного законодавства України.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Закон України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» (Із змінами і доповненнями, внесеними Законами України від 17 листопада 2009 року N 1559-VI, від 2 жовтня 2012 року N 5394-VI, від 2 червня 2015 року N 497-VIII, від 10 липня 2018 року N 2498-VIII, від 5 грудня 2019 року N 340-IX, від 19 грудня 2019 року N 402-IX).
2. Заплітна І.А. Щодо проблеми визначення правової природи невитребуваних земельних часток (паїв). Прикарпатський юридичний вісник : Нац. ун-т «Одеська юридична академія». ІваноФранківськ, 2017. № 5(20). С. 128–132.
3. Заплітна І.А. Правова природа та характеристика земельної частки (паю). Науковий вісник Національного університету біоресурсів природокористування України : Серія «Право» / Ред. кол : С.М. Ніколаєнк (голова) та ін. Київ, 2016 . Вип. 243. С. 117–124. С. 121.
4. Земельний кодекс України : закон України від 25.10.2001 р. № 2768 III. [URL:https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text)
5. Мірошніченко А.М. Правова природа та проблеми реалізації права на земельну частку (пай). Юридичні науки. 2005. № 63-64. С. 37–40.
6. Науково-практичний коментар Кулинич П. Ф. до Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)»;
7. Наказ Держкомзему, Міністерства сільського господарства продовольства України, Української академії аграрних наук від 04.06.19 №47/172/48 «Методичні рекомендації щодо порядку передачі земельної частки (паю) в натурі із земель колективної власності членам колективних сільськогосподарських підприємств і організацій».
8. Новаковський Л.Я. Земельна реформа і землеустрій в Україні. Новаковський Л.Я., Третяк А.М., Добряк Д.С. Київ : Інститут землеустрою УААН. 2001. 138 с. С. 9–10.

9. Носік В. В., Коваленко Т.О. Щодо правової природи земельної частки (паю). Право України. 2000. № 3. С. 48–53.
10. Осипчук С. О. Природно-сільськогосподарське районування України / С. О. Осипчук. -К.: Урожай, 2008. - 191 с.
11. Природа Закарпатської області / [за ред. проф. К. І. Геренчука]. - Львів: Вища школа, 1981. - 156 с.
12. Природні багатства Закарпаття. /Кол. авт. упорядник В.Л.Боднар. - Ужгород: «Карпати». -1989. - 287с.
13. Проект роздержавлення земель по КСП «Золота нива», КСП «Світанок», КСП «Гроно», КСП «Дубрівське» на території Ужгородського району Закарпатської області;
14. Проекти землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) та планово-картографічний матеріал по КСП «Золота нива», КСП «Світанок», КСП «Гроно», КСП «Дубрівське».
15. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення : Закон України від 31 березня 2020 року № 552-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#top>.
16. Про державний контроль за використанням та охороною земель : Закон України від 19.06.2003 р. № 963-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-15#Text>
17. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>
18. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) : Закон України від 05.06.2003 р. № 899-4. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 38. Ст. 314.
19. Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям : Указ Президента України від 8.08.1995 р. № 720/95. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/720/95>.
20. Про охорону земель: Закон України від 19.06.2003 р. № 962-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text>.

21. Статистичний щорічник Закарпаття за 2011 рік. Головне управління статистики у Закарпатській області, 2012. – С.515.

22. Сучасний стан та перспективи розвитку земельних відносин в Україні: інформація до парламентських слухань 13.09.2005 року. Київ: Кабінет Міністрів України, 2005. С. 1.

23. Схема поділу земель паювання на земельні частки (паї) КСП «Золота нива», КСП «Світанок», КСП «Гроно», КСП «Дубрівське» на території Ужгородського району Закарпатської області.

24. Указу Президента України та постанови Кабінету Міністрів України "Про стан реформування земельних відносин" від 12 лютого 1996 р.

25. Land Zoning Report of Debhata Upazila of Satkhira District: Study of Detailed Coastal Land Zoning with Two Pilot Districts of Plain Land Project. Paperback, 2011. 104 p.

26. Kujirakwinja D., Plumptre A., Twendilonge A., Mitamba G., Mubalama L., Wasso J., Tshombe R. Establishing the Itombwe Natural Reserve: Science, participatory consultations and zoning. *Oryx*, 53(1), 2019. Pp. 49-57.

27. Landschaftsplanung. Inhalte und Verfahrensweisen. Bonn: Bundesministerium fuer Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, 1997. P. 18-23.

28. PENN TOWNSHIP SUPERVISORS OFFICE. URL: <http://www.penntownship.net/zoningofficeinformation/zoningmaps.html>

29. Sclar E., Baird-Zars B., Ames Fischer L., Stahl V. Zoning: A Guide for 21st-Century Planning. 2019. 308 p.

30. The Governance of Land Use. Policy Highlights. OECD, 2017. URL: <https://www.oecd.org/cfe/regional-policy/governance-of-landusepolicyhighlights.pdf>

31. UNECE, Spatial Planning – Key Instrument for Development and Effective Governance with Special Reference to Countries in Transition, Report ECE/HBP/146, Geneva UNECE. 2008. 46 p.