

УДК 911.3:330.15 (914.77)

**О. Г. Топчієв**, д-р географ. наук, проф., зав. кафедри  
Одеський національний університет ім. І. І. Мечникова,  
кафедра економічної та соціальної географії,  
вул. Дворянська, 2, Одеса, 65026, Україна

## РЕГІОНАЛЬНИЙ МЕНЕДЖМЕНТ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

Обґрунтована необхідність організації регіонального інтегрованого менеджменту земельних ресурсів, у якому поєднані такі головні напрямки: впровадження державного земельного кадастру; вдосконалення нормативно-правової бази землеволодіння та землекористування, а також повна її реалізація в існуючій системі обліку земель; посилення захисту земельного фонду від деградації; нові принципи сільськогосподарської організації території; формування регіональних екологічних мереж.

**Ключові слова:** земельні ресурси, інтегрований земельний менеджмент; земельний кадастр; територіальна організація; регіональні екологічні мережі.

У світовій практиці природокористування та охорони природи все більш часто звучить проблема інтегрованого менеджменту. Йдеться про необхідність комплексного – міжгалузевого і надгалузевого управління використанням головних видів природних ресурсів, природокористуванням та охороною природного середовища в цілому. Яскравим прикладом такого підходу може бути Директива Європарламенту, яка встановила рамки дій Європейського Союзу щодо політики у сфері водного господарства [1]. Головна ідея Директиви – організація в кожній країні, у кожному регіоні системи інтегрованого водного менеджменту для всебічного моніторингу водного господарства та забезпечення його сталого, збалансованого й екологічно безпечного розвитку.

На мою думку, такої ж стратегії гостро потребує й управління земельними ресурсами країн та регіонів. Так само *земельний менеджмент* повинен бути інтегрованим, таким, що забезпечував би комплексний підхід до аналізу використання земельних ресурсів, проблем їх охорони та збереження, обґрунтування екологічно безпечних систем землекористування та раціональної територіальної організації місцевості. Коротко розглянемо головні й постановочні питання інтегрованого земельного менеджменту в регіоні.

Загальновідомою та актуальною лишається проблема збереження земельного фонду. Йдеться не лише про деградацію земель внаслідок їх водної та вітрової ерозії, вторинного засолення та заболочування. Значне скорочення продуктивних сільськогосподарських земель пов'язане з їх беззастережними й масовими відведеннями під промислову, міську та індивідуальну забудову. І така практика залишатиметься

незмінною до того часу, поки не буде введений державний земельний кадастр і ми знатимемо реальну ціну втрат земельного фонду. Значні площі малопродуктивних земель зберігаються у сільськогосподарському обробітку і продовжують інтенсивно деградувати. Всім зрозуміло, що такі землі треба виводити з господарського обороту, консервувати і повертати до стану природних угідь. Але діюча практика погектарного земельного податку, який не враховує якості земель, гальмує їх „списання”, тобто виведення зі складу орних земель. Як приклад, згадаємо аналіз сучасних проблем охорони ґрунтового покриву та сільськогосподарських земель в Одещині [2].

Автору довелось займатись проблемою *земельного кадастру* ще на початку 1960-х років, коли офіційно в нашій країні він не визнавався взагалі. У 1961 р. на географічному факультеті Львівського університету зусиллями професорів І.М.Гоголева та К.І.Геренчука була організована перша в колишньому СРСР проблемна лабораторія якісної оцінки земель, яка спочатку проводила ґрунтово-геохімічні дослідження, а невдовзі перейшла на земельно-кадастрові наукові пошуки. Результати цих робіт були опубліковані у 1966 р. в монографії [3], яка була постановочною щодо необхідності ведення державного земельного кадастру.

У 1969 р. був прийнятий закон про землю, де вперше за радянський час була визнана необхідність ведення земельного кадастру. До того часу домінував політичний жупел: земля за соціалізму не є товаром, а відтак оцінювати її непотрібно. В умовах незалежності уряд України своєю постановою 1995 р. поставив завдання негайного (протягом року) розроблення земельного кадастру. Зрозуміло, що така постановка була нереальною. Але на даний час кадастрово-землеоцінні роботи активно розгортаються. Без них неможливо проводити правильне паювання землі, запроваджувати систему земельного (іпотечно-го) кредитування, реалізувати право приватної власності на землю, розробляти і вводити сучасні системи раціонального й екологічно безпечного використання земель та організації сільської місцевості.

Практичний досвід роботи у проекті ТАСІС „Придунайські озера”, проведення польових обстежень використання земель в регіоні Придунайських озер (2001 р.), розроблення програми природоохоронного моніторингу та менеджменту на цій території дали змогу побачити проблему управління земельними ресурсами ще в одному надзвичайно важливому ракурсі. Земля являє собою територіальний базис загальної господарської організації території, і така організація може бути дуже різною, а повинна бути раціональною – економічно вигідною та екологічно безпечною, такою, що сприяє сталому соціально-економічному розвитку регіону.

Раціональне землекористування має кілька головних напрямків. По-перше, загальне співвідношення земельних угідь. Україна в цілому, особливо її південні, степові регіони виділяються надмірною розораністю земель, і стратегічним напрямком є послідовна консервація малопродуктивних орних земель та їх переведення у природні угіддя –

пасовища, луки, чагарники, ліси. По-друге, в степовій зоні потребує радикальної трансформації нарізування полів. Традиційні „неозорі колгоспні лани” великих розмірів, зручні для механізованого обробітку і неузгоджені з природними ландшафтами, повинні поступитися так званій *ландшафтно-контурній системі організації території*, за якої поля й масиви нарізують відповідно до рельєфу та інших природних характеристик. Ландшафтно-контурна система організації території набула всесвітнього визнання, і її впровадження в нашому регіоні безумовно необхідне.

У дуже складній екологічній ситуації перебувають нині зрошувані землі нашого краю. Внаслідок застарілих і недосконалих технологій зрошення вони значною мірою деградовані – засолені, заболочені, еродовані. І в цьому разі поряд із проблемою нових технологій поливу, за світовою практикою, потрібна сучасна *контурно-меліоративна система* організації територій зрошувальних систем.

Новим напрямком регіонального земельного менеджменту є *аналіз і картографування фактичного використання земель*. Йдеться про класифікацію сільськогосподарського використання земель на кілька (до 5-7) видів в залежності від набору й чергування культур (більш чи менш інтенсивних), системи обробітку ґрунту, меліорацій. Такі роботи необхідні для більш надійного обґрунтування кадастрової економічної оцінки земель, а крім того – для формування регіональних екологічних мереж. Принципи раціональної й екологічно безпечної організації території вже відомі [4]. Один з них полягає у поступових переходах від „біосферних вікон” – заповідних ділянок, до максимального заселених і техногенно навантажених ареалів: заповідні території повинні мати захисні буферні зони, а прилеглі до них сільськогосподарські землі повинні бути (за видами використання) найменш інтенсивними. І навпаки, сільськогосподарські землі інтенсивних видів використання потрібно максимально дистанціювати від ділянок природно-заповідного фонду.

Складною проблемою для організації земельного менеджменту є недосконалість сучасної *нормативно-правової бази*. Лише восени 2001 в умовах гострого політичного протистояння був прийнятий новий Земельний кодекс України, який проголошує, зокрема, право приватної власності на землю. Але практична реалізація цього права вочевидь буде довгою і непростою. До того ж має місце значний розрив між вже прийнятими нормами землекористування та їх впровадженням у господарську практику. Корикування та оновлення планів землекористувань та землеволодінь, пов'язане з паюванням землі, виділенням фермерських господарств, трансформаціями сільськогосподарських підприємств і т.д. відстає від фактичної ситуації, юридично оформлених актів на 7 – 10 років.

Чи не найбільш гострою проблемою менеджменту земельних ресурсів є використання *земель водного фонду*. За новим земельним кодексом чітко визначений їх спеціальний статус, введені обмеження на їх господарське використання, встановлені розміри та межі водо-

охоронних і прибережних смуг. Проте реалізувати ці норми на даний час неможливо, оскільки землі водного фонду на місцевості не виділені. Потрібні спеціальні землевпорядні роботи, які на законодавчій основі виділили б „у натурі” землі водного фонду та встановили їх межі. Технічно це зробити достатньо просто. Але йдеться про офіційне-державне землевпорядкування, яке стримує дефіцит коштів і спеціалістів.

Новою для вітчизняної практики землеустрою та організації території є проблема формування регіональних екологічних мереж. Відповідно до стратегії створення Все європейської екологічної мережі, в Україні законодавчо затверджена програма формування національної екологічної мережі [5], складовими елементами якої повинні стати регіональні екологічні мережі. На даний час на планах землекористування показують об'єкти природно заповідного фонду. Надалі необхідно картографувати принаймні три складових екологічної мережі: 1) „ядра” чистої природи (заповідники, заказники та ін.); 2) їх захисні буферні зони; 3) екологічні коридори – лінійні ділянки відносно чистої природи, які пов'яжуть всі об'єкти природно-заповідного фонду в єдину екологічну мережу. Додатково на таких картах потрібно показати спеціальні природоохоронні категорії земель: водохоронні й прибережні, ґрунтозахисні, зелені зони, рекреаційні території, приморські смуги і т. д. Як вже зазначалося, обов'язковим для картосхем регіональних екологічних мереж повинно стати картографування видів сільськогосподарського використання земель. На картах екологічних мереж додатково показують і основні „гарячі точки” регіону: санкціоновані й несанкціоновані звалища, склади мінеральних добрив і пестицидів, тваринницькі ферми, місця скидання промислових і побутових стоків.

Зазначене коло напрямків і питань становить зміст регіонального інтегрованого менеджменту земельних ресурсів.

## Література

1. Директива Європейського парламенту і Ради 2000/60/ЄС, якою встановлюються рамки дій співтовариства щодо політики у сфері водного господарства. – Люксембург: Європейський Союз, Європейський парламент, Рада, 2000 р. – 88 с.
2. Регіональна програма охорони довкілля, раціонального використання природних ресурсів та забезпечення екологічної безпеки: Одеська область (наук.керівник О. Г.Топчієв). – Одеса: Одеська обласна Рада, 2000. – 109 с.
3. Топчієв О. Г., Костюченко А. В., Яцюк З. Й., Проскура З. В. Основи методики земельного кадастру гірських районів (на прикладі Українських Карпат). – Львів: Вид. Львів.ун-ту, 1966. – 89 с.
4. Топчієв А. Г. Геоэкология: географические основы природопользования. – Одесса: Астропринт, 1996. – 392 с.
5. Закон України „Про загальнодержавну програму формування національної екологічної мережі України на 2000 - 2015 рр. (від 21 вересня 2000 р., № 1989 – ІІІ).

**А. Г. Топчиев**

Одесский национальный университет им. И. И. Мечникова, кафедра экономической и социальной географии,  
ул. Дворянская, 2, Одесса, 65026, Украина

## **РЕГИОНАЛЬНЫЙ МЕНЕДЖМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ**

### **Резюме**

Обосновывается необходимость организации регионального интегрированного менеджмента земельных ресурсов, который включает такие главные направления: введение государственного земельного кадастра; совершенствование нормативно-правовой базы землевладения и ее полная реализация в действующей системе учета земельных ресурсов; усиление защиты земельного фонда от деградации; новые принципы сельскохозяйственной организации территории; формирование региональных экологических сетей.

**Ключевые слова:** земельные ресурсы, интегрированный земельный менеджмент, земельный кадастр, территориальная организация, региональные экологические сети.

**A. G. Topchiev**

Head of the Department of Economic and Social Geography,  
Odessa National I. I. Mechnikov University,  
Dvoryanskaya St., 2, Odessa, 65026, Ukraine

## **REGIONAL MANAGEMENT OF LAND RESOURCES**

### **Summary**

There are some important points, which are depicted in the article. One of them is the necessity to organise integrated regional land resources management. It consists of such main directions: providing of the State Land Management Cadastre; improvement of legal framework in Land Use and Land Owning and their introduction into the existing land Cadastre; land protection from degradation; new principles of agricultural land use; forming of regional ecological networks.

**Key words:** land resources, integrated land management, land cadastre, territorial organization, regional ecological networks.