
ЕКОНОМІКА. УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ ТА ЗЕМЛЕУСТРІЙ

УДК 528.23:332.2

<http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2022.03.09>

ОРЕНДНІ ВІДНОСИНИ ТА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКЕ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ В УКРАЇНІ

О.В. ДРЕБОТ,

кандидат сільськогосподарських наук,

E-mail: odrebotznau@gmail.com

С. П. ВОЙТЕНКО,

доктор технічних наук., професор,

E-mail: odrebotznau@gmail.com

А. П. КУДРИК,

кандидат сільськогосподарських наук, доцент,

E-mail: zem_kudryk@ukr.net

Т. М. КОТКОВА,

кандидат сільськогосподарських наук, доцент,

E-mail: tetjana.kotkova@gmail.com

О. П. ЛУК'ЯНЕНКО,

старший викладач кафедри геодезії та землеустрою

E-mail: oleksiy2014@meta.ua

Поліський національний університет

О. І. САВЧУК,

кандидат сільськогосподарських наук, старший науковий співробітник

E-mail: grunt17isgp@gmail.com

Інститут сільського господарства Полісся НААН

Анотація. Актуальність досліджень обумовлена потребами планування сільськогосподарських територій та відсутністю комплексних планово-картографічних матеріалів, як в межах окремих старостинських округів, так і на території громад. Також проведені дослідження є основою для формування земельного банку конкретних землевласників та землекористувачів; отримання інформації про розташування земельних ділянок, їх власника, орендаря, площу, грошову оцінку. Метою проведеної роботи є візуалізація меж земельних часток (паїв) та вивчення всебічної інформації стосовно використання пайових площ.

В процесі досліджень застосовано методи картографування територій з використанням аналогових та цифрових картографічних матеріалів. Для створення та обробки цифрових даних використано настільне програмне забезпечення землевпорядника. Межі усіх сформованих картографічних об'єктів мають координати поворотних точок, що налагоджує роботу з реальними просторовими об'єктами місцевості. Методика проведення досліджень передбачає поєднання усіх існуючих даних про земельні ділянки, які містяться в українській земельно-кадастровій базі, а також нецифрових матеріалів для встановлення місця розташування земельних ділянок, відомості про які відсутні в кадастрі. В результаті досліджень сформовано земельні ділянки у векторному форматі в межах дев'яти старостинських округів Радомишльської громади, а також, семантичну інформацію, до кожної з них. База даних, що утворилася в результаті формування семантичної інформації кожної земельної ділянки, містить дані про власника, цільове призначення, площу, орендаря та грошову оцінку. Створено тематичну карту орендарів в межах округів. Одну з яких презентовано у статті, як приклад. Проаналізовано результати створених тематичних карт орендних відносин в межах більшої частини громади. Встановлено, що на 60 % території паїв заключено договори оренди. Серед орендарів переважають товариства з обмеженою відповідальністю (43%). Набагато меншу площу орендують приватні підприємства (15%) та фермерські господарства (9%). Жодна земельна частка (пай) не використовується власником. Попри велику орендну площу кількість орендарів не значна. Всього налічується 18 товариств з обмеженою відповідальністю, 4 приватні підприємства, 9 фермерських господарств. Також присутні окремі випадки оренди ділянок громадянами, які не є власниками паїв. Дослідженнями також представлено дані сільськогосподарської освоєності досліджуваної території та грошової оцінки земельних часток (паїв). Встановлено, що фактична розораність становить більше 90%, що є значним показником у порівнянні з іншими громадами Житомирщини. Крім того, площа земель запасу сягає майже 1 тис.га, що складає 3% від загальної досліджуваної площі. Найбільша площа земель запасу в межах округу становить майже 300 га. В середньому цей показник наближається до 100 га. Є й винятки, округи, де земель запасу немає зовсім. В межах досліджуваної території є один округ без земель запасу та один округ з невеликою порівняно їх площею (36) га. Грошова оцінка земель є низькою. Найменша вартість 1 га паю становить 85 EUR, найбільша – близько 700 EUR. Середній показник грошової оцінки земельних ділянок знаходиться в межах 300 EUR. Отримані результати є потенційною платформою для формування полів; проведення обміну ділянками для уникнення «шахматки» в процесі землекористування; заключення договорів оренди на паї, що використовуються не законно; впорядкування територій, дані про які відсутні в кадастрі.

Крім того, проведені дослідження є складовою досліджень в межах усієї громади. Також планується їх розширення в межах більшої території для напрацювання висновків щодо системи орендних відносин в межах Поліського регіону Житомирської області.

Ключові слова: орендні відносини, землеустрій, оренда паїв, сільськогосподарські землі, земельний фонд, територіальна громада.

Актуальність.

Наразі в Україні орендні відносини є переважаючим видом землекористування у сільській місцевості. Майже усі сільськогосподарські землі, які були розпайовані мають своїх власників та переважна, якщо не тотальна, більшість таких територій передані в оренду. У зв'язку з цим, дуже важливим для проведення землеустрою територій є вивчення стану орендних відносин. Адже не можливо виконувати будь які планувальні дії в межах сільськогосподарських угідь без отримання вичерпної інформації про власників і користувачів територій, де відбувається планування. Проведення наших досліджень також спонукається відсутністю наукових висновків щодо конкретних питань використання та землеустрою орендних земель. Наразі існують лише узагальнені дані прописані в українських нормативних документах.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Система землекористування в Україні є унікальною. Оскільки вся площа колишніх колгоспних земель була розпайована між учасниками колективної власності порівну. У зв'язку з цим утворилась своєрідна структура земельних ділянок (земельних часток (паїв)). Тому проведення землеустрою та формування полів на таких землях теж потребує своєрідних підходів, а також картографічної основи для проведення планувальних рішень. В науковій літературі щодо землеустрою сільськогосподарських угідь присутні лише підходи загального характеру щодо сучасного стану земельного фонду, наукові основи

управління землями та підкреслення значущості землеустрою [1], раціонального використання земель, стратегічні напрями підвищення ефективності земельно-ресурсного потенціалу [2]. В Україні немає науково обгрунованої законодавчо затвердженої методики землеустрою сільськогосподарських територій, яка б не тільки описувала основні принципи землеустрою, а й містила конкретні практичні поради та норми землекористування, представляла дані існуючого стану земельних ділянок, які перебувають в оренді. Відсутні також директиви щодо використання сільськогосподарських земель з урахуванням меж полів, власників та користувачів ділянок, площі кожного паю. Певний час для організації сільськогосподарського виробництва діяв проект землеустрою щодо еколого-економічного обгрунтування сівозміни та впорядкування угідь. Наразі нормативний документ, який зобов'язував його впровадження, втратив чинність. Тепер сільськогосподарські товариства, які є переважаючими орендарями земельних часток (паїв), не мають механізмів обгрунтування використання орендних територій та на свій розсуд шукають шляхи вирішення цієї проблеми. Багато з них співпрацюють із землепорядними організаціями для землеустрою належних їм угідь шляхом візуалізації і картографування меж земельних часток (паїв) та формування інформації про їх власників тощо. Замовлення таких матеріалів є зараз досить актуальним. В науковій літературі теж не багато є описаних підходів до землеустрою. Але всі вони ґрунтуються на детальному вивченні територій та їх картографуванні.

В науковій практиці є популярним

метод вивчення використання сільськогосподарських площ за супутниковими знімками, який дозволяє сформулювати межі земельних ділянок та зробити висновок про дотриманість фермерами накладених на них державою зобов'язань щодо умов землекористування [3]. Картографування саме орендних земель практично не досліджується. Разом з тим, є небагато досліджень присвячених терміну оренди сільськогосподарських земель та впливу цього фактору на погіршення якості ґрунту [4]. Також при використанні картографічних матеріалів та землеустрої сільськогосподарських територій виникає питання розміру полів. Як відомо, середній розмір паю в Україні складає приблизно 4 га. З огляду на те, що паї здебільшого їх власниками здаються в оренду, то розміри українських полів є набагато більшими. Середній розмір сільськогосподарських земель в Європейському Союзі коливається від 0,6 га у Мальті до 112,2 га у Чеській республіці та 110,2 га у Сполученому Королівстві. Загальна сільськогосподарська площа в розрізі європейських країн становить в межах 4 - 30 тисяч га. Частка кількості холдингів при цьому коливається від 2,4 до 46,1%. Найбільша кількість ферм в Румунії – 624 470, Польщі – 403 660, Італії – 171 430, найменша – 90 (Люксембург). Дослідженнями також відмічено наявність проблеми високої конкуренції за кращі сільськогосподарські ресурси між великими та малими фермами [5]. Розміри площ фермерських ділянок вчені прив'язують до ефективності їх сільськогосподарського виробництва. З'являється все більше доказів того, що дрібні фермерські господарства роблять значний внесок у виробництво продуктів харчування в усьому

світі [6,7]. Вченими також розглядаються негативні ефекти землеустрою пов'язані з укрупненням полів: нижче розмаїття видів рослин і тварин у сільськогосподарських угіддях зазвичай спостерігається там, де орні землі були об'єднані у великі поля [8]. Моніторинг розмірів полів більшістю науковців пропонується здійснювати дистанційними методами за допомогою актуальних космічних знімків. З огляду на комплексність питань землекористування сільськогосподарських територій очевидним є актуальність наявної вихідної інформації про межі окремих ділянок та полів, їх розташування, рівень освоєності, якість ґрунтового ресурсу, дані про власника та користувача тощо. На перший план при цьому виходить саме картографічна основа та застосування функцій ГІС для отримання повноти даних, можливості їх наповнення та використання.

Мета дослідження. Метою дослідження є висвітлення даних щодо аналізу результатів орендних відносин в межах Радомишльської громади. Представлені результати можуть слугувати основою прийняття рішень щодо землеустрою території громади та формування земельного банку конкретного користувача земельних ділянок. В процесі проведення досліджень нас цікавило саме те, чи використовують взагалі та яку площу безпосередні власники свої земельні ділянки, скільки та які орендарі присутні в даному регіоні, як розташовані орендні ділянки. Проведена робота є складовою досліджень всього району. Тому отримані результати в подальшому слугуватимуть для формування основи методичних підходів використання сільськогосподарських земель усього поліського регіону.



Рис.1. Процес використання картографічних матеріалів для отримання результатів досліджень

Матеріали і методи дослідження.

Вихідними картографічними даними для проведення досліджень були аналогові та векторні матеріали: Проекти організації території земельних часток (паїв), Проекти формування меж сільських рад, Індексна кадастрова карта у форматі dmf, дані Публічної кадастрової карти (як растрова основа, так і файли формату json), космічні знімки загального доступу на досліджувану територію, а також ортофотоплани (рис.1). Для обробки картографічних зображень використано національну професійну програму Digitals. В цій програмі

за використання вихідних картографічних матеріалів сформовано межі досліджуваної території, окремих земельних ділянок земель запасу, а також усіх земельних часток (паїв), в тому числі відсутніх в земельній кадастровій базі. Крім того, функціями програми здійснено формування тематичних карт орендних відносин для візуалізації результатів досліджень. Також за допомогою Digitals виконано автоматичне завантаження кадастрових даних. Індикатором при цьому використали кадастровий номер ділянки. Для пришвидшення формування бази даних використано комерційний сервіс аналітики для управління земельним банком Vkursi

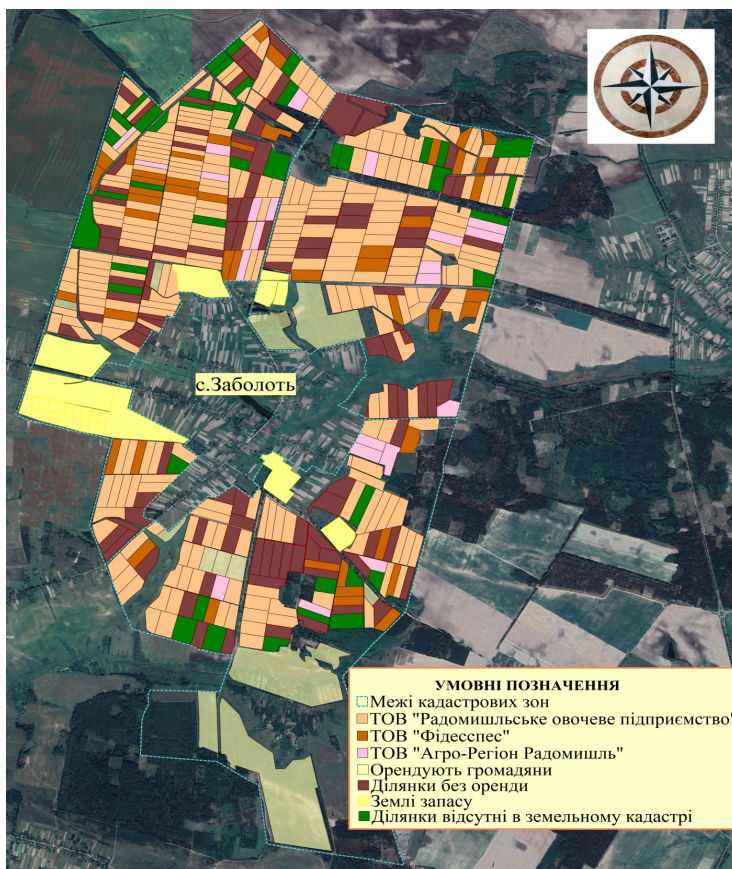


Рис. 2. Тематична карта земельних часток (паїв) в розрізі орендарів на території Заболотького округу Радомишльської громади

Zemli. Основою досліджень став процес картографування територій (рис.1), основною задачею якого було вивчити та об'єднати усі існуючі картографічні матеріали, а також зібрати усю інформацію про земельні ділянки. Створені картографічні матеріали на площу досліджень є частиною цифрової інформації в межах усієї Радомишльської громади [9].

Що дає змогу розширювати та оновлювати дані про земельні ділянки, їх власників, орендарів, площі, розташування по мірі внесення змін у державну земельно-кадастрову базу.

Досліджувалися території на землях сільськогосподарського призначення. Дані про ділянки в межах населених пунктів відсутні.

Результати дослідження та обговорення.

Дослідження проводились на території дев'яти округів Радомишльської громади. Та наразі знаходяться в процесі розширення території досліджень. Загальна досліджувана площа становить 29320 га. Площа представленого у статті для прикладу

Заболоцького округу становить 2493 га. Після цифрової обробки та об'єднання усіх картографічних даних були сформовані шари відповідної інформації: «Межі кадастрових зон», «Земельні частки (паї)», «Проектні дороги», «Існуючі дороги», «Землі запасу», «Земельні частки (паї), відомості про які відсутні в земельному кадастрі». Крім того, створено 9 тематичних карт щодо оренди земельних часток (паїв) в межах дев'яти округів. Загалом присутнє «шахматне» розташування орендних ділянок. Немає жодного цілого масиву, який би був сформований з ділянок лише одного орендаря (рис. 2).

Щодо самих орендарів, то на всій території Заболоцького старостинського округу переважають товариства з обмеженою відповідальністю. На представленій карті найбільший

земельний банк площею 701 га у кількості 273 земельні ділянки має ТОВ «Радомишльське овочеве підприємство». На другому місці за величиною земельного банку (118 га, 47 ділянок) – ТОВ «Фідесспес».

Децю меншу площу орендує ТОВ «Агро-Регіон Радомишль» (61 га, 22 ділянки). Решту площі орендують окремі громадяни. На 291 га (107 ділянок) не заключна оренда. Проте більшість з них використовується в полях поміж орендованих площ. Так як і ділянки, відомості про які відсутні в земельно-кадастровій базі. Відсутні в кадастрі 44 ділянки загальною площею майже 125 га. Землі запасу займають окремі ділянки загальною площею 120 га. До кожної земельної частки (паю) сформовано блок семантичної інформації (рис.3).

Ситуація щодо розташування

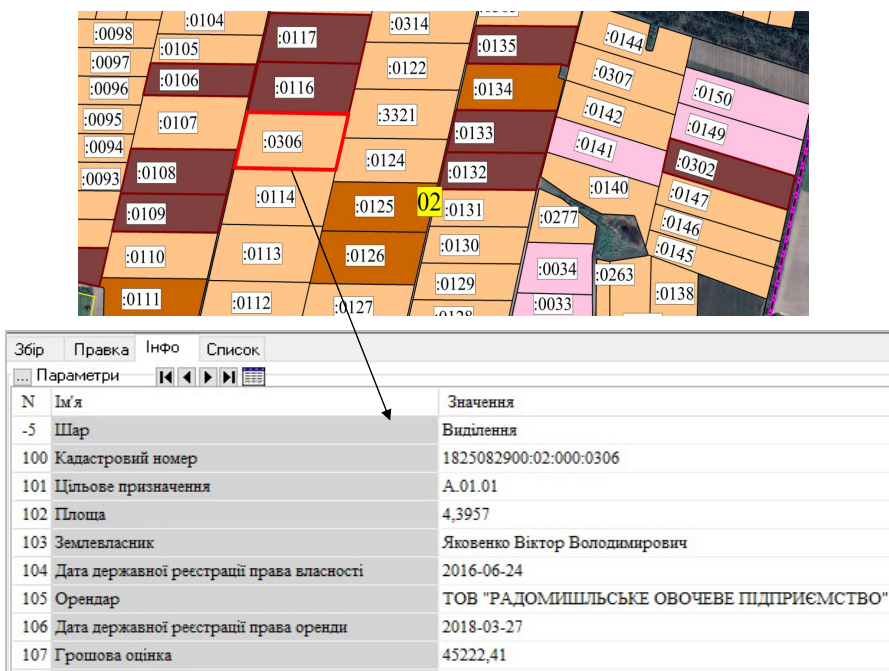


Рис. 3. Семантична інформація про земельні частки (паї) в Digital

Табл. 1. Об'єкти оренди земельних часток (паїв) та їх земельних банк

Орендар	Кількість різних орендарів	Кількість ділянок	Площа, га	%
Товариства з обмеженою відповідальністю	18	2033	6359,5470	43
Приватні підприємства	4	865	2167,6330	15
Фермерські господарства	9	862	1414,0427	9
Громадяни	6	29	234,6900	2
Земельні частки (паї) без оренди		2856	4527,2421	31
Всього	37	6645	14703,1547	100

Табл. 2. Експлікація с.-г. угідь в межах округів громади

Структура та використання с.-г. угідь в межах громади	Показник
Площа с.-г. угідь в базі земельного кадастру, га	14703
Кількість земельних ділянок у базі земельного кадастру, шт	6645
Площа ріллі, що використовується, га	14175
Фактична розораність %	96
Площа земель запасу, га	961
Площі паїв, відсутні в кадастровій базі, га	812

орендних ділянок в інших округах громади є подібною з переважанням товариств з обмеженою відповідальністю (табл.1). Є випадки домінування одного й того ж підприємства в декількох округах, що не змінює ситуацію щодо вклинювання орендних земель в масиви сусідніх орендарів. Чималою є також площа земель, на які не заключні договори оренди. Можна стверджувати, що ця територія використовується незаконно, оскільки 90 % таких ділянок входить в площу полів. В межах досліджуваної території площа ділянок без оренди складає 30% від загальної розпайованої площі.

Загальна площа пайових земель по старостинським округам коливається в межах 535 га (Верлоцький старостинський округ) – 2227 га (Мірчанський старостинський округ). Середній розмір складає в межах 1200 га.

Відповідно кількості паїв по округам коливається в межах 376 – 1473 ділянки. Кількість ділянок без оренди змінюється в межах 38 – 839 паїв. Найменша кількість таких ділянок нараховується у Пилиповицькому старостинському окрузі, найбільша – у Осичківському.

Загалом досліджувана територія має досить високий рівень фактичної розораності (табл.2) попри невисоку ґрунтову родючість земель, про що свідчить грошова оцінка земельних ділянок (табл.3).

Інформація про грошову оцінку ділянок не є повною. Оскільки приблизно на 17 % ділянок дані про грошову оцінку є відсутніми в кадастровій базі. Крім того, на момент досліджень дані грошової оцінки були не доступними та не були вивантажені з бази державного земельного кадастру. Проте загальна картина щодо вартості зем-

Табл. 3. Грошова оцінка земельних часток (паїв) в межах громади

Показник	грн	EUR
Середній розмір грошової оцінки ділянки, грн.	12466	336
Найменша вартість 1 га по округу	3169	85
Найбільша вартість 1 га по округу	24916	673

лі в межах Радомишльської громади свідчить про невисокі бали бонітету ґрунтів, та подекуди грошова оцінка є дуже низькою (менше 100 EUR за гектар пайової ділянки).

Висновки і перспективи.

Представлені результати візуалізують межі земельних часток (паїв), що є важливим при землеустрої, оскільки межі паїв здебільшого не позначені на місцевості. А також містять інформацію про власника, площу, грошову оцінку та орендаря кожної земельної ділянки, що дає змогу створювати інші, на відміну від представленої в межах Заболоцького округу, тематичні карти на момент прийняття рішень щодо землеустрою угідь. Сформована тематична карта в розрізі орендарів в межах одного округу демонструє загальну картину щодо орендних відносин в межах громади в цілому. Зокрема, встановлено, що жоден власник земельної частки (паю) не є її користувачем, майже 1/3 паїв використовують без оформлення на них прав користування. Переважаючим держателями земельного банку орендної землі в межах усієї території досліджень є товариства з обмеженою відповідальністю: «Радомишльське овочеве підприємство», «Агровіва», «Верлоцьке», «Межирічка». В межах кожного старостинського округу від 1 до 8 різних орендарів. Є округи з повним домінуванням одного орендаря. Це Осичківський старостинський ок-

руг, де 95 % паїв орендує ТОВ «Осички». Та Борщівський, де є лише один орендар ТОВ «Чайківка».

Дослідження будуть розширені на більшу територію та планується удосконалення методики їх проведення для можливості швидшого завантаження змін інформації про земельні ділянки. Оскільки отримані дані є досить динамічними та потребують постійного моніторингу.

References

1. Ramamurthy, V. (2018). Trends in Land Resource Management and Land Use Planning. *Geospatial Technologies in Land Resources Mapping, Monitoring and Management*. 21.517-549. DOI 10.1007/978-3-319-78711-4_25
2. Shkola, V.Y., Domashenko, M.D., Novak, K.S. (2016). Fundamentals of Ukrainian Land Fund Management. *Marketing and Management of Innovations*. 2. 235-245.
3. Trystuła A., Konieczna J. (2018). Land Parcel Management System in Poland and a case study of EU member states January. *Geodetski Vestnik*. 62(04).630-640 DOI:10.15292/geodetski-vestnik.2018.04.630-640.
4. Timmermann, C., Felix, G.F. (2019). Ethical issues involving long-term land leases: a soil sciences perspective. *Sustainable Governance and Management of Food Systems: Ethical Perspectives*. 15th Congress of the European-Society-for-Agricultural-and-Food-Ethics (EurSafe). 287-292 . DOI 10.3920/978-90-8686-892-6_40.
5. Rudinskaya, T., Naglova, Z. (2020). Position of the Czech Republic in EU Field Crop Produc-

- tion. Agrarian Perspectives XXIX: Trends and Challenges of Agrarian Sector. 303-311.
6. Jurkenaite, N., Balezentis, T. (2020). The 'pure' and structural contributions to the average farm size growth in the EU: The index decomposition approach. *Ecological Indicators*. 117. DOI 10.1016/j.ecolind.2020.106614
 7. Lesiv, M., Bayas, J.C.L., Fritz, S. (2019). Estimating the global distribution of field size using crowdsourcing. *Global Change Biology*. 25 (1). 174-186. DOI 10.1111/gcb.14492
 8. Clough, Y., Kirchweger, S., Kantelhardt, J. (2020). Field sizes and the future of farmland biodiversity in European landscapes. *Conservation Letters*. 13 (6). DOI 10.1111/conl.12752
 9. Drebot, O., Zubova, O., Khant, H., Hurelia, V., Sknypa, N. (2022). Analysis of the agricultural land use in Ukraine on the example of the united community. *Advances in Geodesy and Geoinformation*. 71(1). e18. DOI 10.24425/gac.2022.141171

Drebot O., Voytenko S., Kudryk A., Kotkova T., Lukyanenko O., Savchuk O.
TENANCY AND AGRICULTURAL LAND USE IN UKRAINE

LAND MANAGEMENT, CADASTRE AND LAND MONITORING 3'22: 93-103.

<http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2022.03.09>

Abstract. *The relevance of the research is due to the needs of planning of agricultural territories and the lack of comprehensive planning and mapping materials both within individual village head districts and on the territory of communities. Also, the conducted research is the basis for the formation of a land bank of specific land owners and land users; obtaining information about the location of land plots, their owner, tenant, area and monetary value. The purpose of the conducted work is visualisation of borders of land shares and study of the comprehensive information on use of share areas. During the research, methods of mapping of territories were used, using analogue and digital mapping materials. Desktop land surveyor software was used to create and process digital data. The limits of all generated cartographic objects have coordinates of turning points, which establishes the work with real spatial objects of the terrain. Research methodology involves a combination of all existing data on land plots, contained in the Ukrainian land cadastre base, as well as non-digital materials to establish the location of land plots, information about which is absent in the cadastre. As a result of research there were formed land plots in vector format within nine village head districts of Radomyshl community, as well as semantic information to each of them. Database, formed as a result of formation of semantic information of each land plot, contains data on the owner, purpose, area, tenant and monetary value. A thematic map of tenants within districts has been created. One of them is presented in the article as an example. The results of the created thematic maps of tenancies within the largest part of the community have been analysed. It was found that 60 % of the land share area has lease agreements. Limited liability companies prevail among the lessees (43 %). A much smaller area is rented by private enterprises (15 %) and farms (9 %). Not a single land parcel (share) is used by the owner. Despite the large rental area, the number of tenants is not significant. In total, there are 18 limited liability companies, 4 private enterprises and 9 farms. There are also private leases by citizens who are not owners of shares. The research presents data on the agricultural development of the study area and monetary value of the land shares. It was found that the actual ploughing is over 90 %, which is a significant indicator compared to other communities of Zhytomyr. Moreover, the area of reserve lands constitutes almost 1 thousand ha, which is 3 % of the total surveyed area. The largest area of reserve lands within the district is about 300 ha. On average, this figure is close to*

100 ha. There are exceptions, districts, where there are no reserve lands at all. Within the study area, there is one district without reserve lands and one district with a comparatively small area (36 ha). The monetary value of land is low. The lowest monetary value of 1 hectare is 85 EUR, the highest - approximately 700 EUR. The average monetary value of the land is in the range of 300 EUR. The results obtained constitute a potential platform for the formation of fields; exchange of land plots to avoid "checkerwork" in the land use process; entering into lease agreements for the shares that are not legally used; arranging territories, which data are not available in the cadastre.

In addition, the studies carried out are an integral part of community-wide surveys. There are also plans to extend them to a larger area to draw conclusions about the tenancy system within the Polissia region of Zhytomyr Oblast.

Keywords: lease relations, land management, lease of shares, agricultural land, land fund, territorial community.
